

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Analýza cenového vývoje domů a bytů ve vybraných letech
Analysis of Flats and Houses Price Development in Selected Years

STUDENT: Eva Kociánová

VEDOUCÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE: Ing. David Slavata, Ph.D.

OSTRAVA 2018

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student:

Eva Kociánová

Studijní program:

B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor:

6202R055 Veřejná ekonomika a správa

Téma:

Analýza cenového vývoje domů a bytů ve vybraných letech
Analysis of Flats and Houses Price Development in Selected Years

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Trh s nemovitostmi
 3. Analýza cen domů a bytů ve vybraných letech
 4. Interpretace výsledků a zhodnocení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratek
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:


BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ: *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*, 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
POLÁKOVÁ, Olga: *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS: *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 24.11.2017

Datum odevzdání: 11.05.2018


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě dne 11.5.2018

Eva Kociánová

Eva Kociánová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce Ing. Davidu Slavatovi, Ph.D. za odborné rady, konzultace a vstřícný přístup při vedení této bakalářské práce.

Obsah

1. ÚVOD	5
2. TRH S NEMOVITOSTMI	7
2.1 Charakteristika bytového fondu.....	7
2.1.1 Poptávka na trhu s nemovitostmi	7
2.1.2 Nabídka na trhu s nemovitostmi.....	9
2.1.3 Subjekty na trhu nemovitých věcí	10
2.2 Transformační proces v ČR.....	11
2.2.1 Restituce	12
2.2.2 Bezúplatný převod bytového fondu obcím	13
2.2.3 Privatizace	13
2.2.4 Deregulace nájemného	14
2.3 Druhy bytů z hlediska vlastnictví	15
2.3.1 Nájemní bydlení v ČR.....	15
2.3.2 Vlastnické bydlení.....	17
2.3.3 Družstevní bydlení	18
2.4 Vybrané ukazatele ovlivňující výši cen nemovitostí	19
3. ANALÝZA CEN DOMŮ A BYTŮ VE VYBRANÝCH LETECH	20
3.2 Charakteristika vybraných oblastí	20
3.2.1 Okres Bruntál	21
3.2.2 Okres Frýdek-Místek.....	23
3.2.3 Okres Karviná	24
3.2.3 Okres Opava	27
3.2.4 Okres Ostrava-město	29
4. ZHODNOCENÍ A INTERPRETACE DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ	31
4.1 Vývoj nabídkových cen prodeje domů a bytů v MSK	31
4.1.1 Vývoj v okrese Bruntál	33
4.1.2 Vývoj v okrese Frýdek-Místek.....	34
4.1.3 Vývoj v okrese Karviná.....	36
4.1.4 Vývoj v okrese Nový Jičín	37
4.1.5 Vývoj v okrese Opava	38
4.1.6 Vývoj v okrese Ostrava-město	39

4.2	Vývoj nabídkových cen pronájmů domů a bytů v MSK	41
4.2.1	Vývoj v okrese Bruntál	42
4.2.2	Vývoj v okrese Frýdek-Místek.....	43
4.2.3	Vývoj v okrese Karviná.....	44
4.2.4	Vývoj v okrese Nový Jičín	45
4.2.5	Vývoj v okrese Opava	46
4.2.6	Vývoj v okrese Ostrava-město	47
4.3	Aplikace indikátoru dostupnosti bydlení v MSK	48
4.4	Zhodnocení výsledků.....	49
5.	ZÁVĚR	50

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

SEZNAM ZKRATEK

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHY

1. ÚVOD

Bydlení plní v lidském životě důležitou roli. Obydlí je totiž místo, v němž stráví většina lidí velkou část svého života. Proto jsem si vybrala takové téma, které je součástí každého z nás. V této bakalářské práci je věnována pozornost především vývoji nabídkových cen prodeje a pronájmů rodinných domů a bytů v jednotlivých okresech Moravskoslezského kraje. Zkoumaným obdobím je období od roku 2009 do současnosti. Jelikož rok 2018 není zdaleka u konce, údaje o cenám z tohoto roku jsou uvedeny pouze za první čtvrtletí.

Cílem bakalářské práce je na základě nasbíraných dat provést vývoj cen prodeje a pronájmů rodinných domů a bytů ve výše zmíněném období, a to ve všech okresech Moravskoslezského kraje a následně na základě těchto údajů o vývoji určit, ve kterých okresech, dle jednotlivých zkoumaných druhů nemovitostí, byly a jsou ceny rodinných domů a bytů nejlevnější a ve kterých naopak nejdražší. **Metodika**, která je v této práci použita, je založena na průměrech nabídkových cen zkoumaných nemovitostí z inzerce Avíza. Tento cenový vývoj vybraných druhů nemovitostí může posloužit lidem, jež mají v plánu pořízení rodinného domu nebo bytu na území Moravskoslezského kraje, ke správnému načasování koupě.

Bakalářská práce je rozdělena do pěti kapitol, z nichž první je úvod. V úvodu je stručně popsáno, čím se práce zabývá a popsán její cíl. Druhá kapitola je zaměřena teoreticky na oblast trhu s nemovitostmi. V této kapitole budou stručně charakterizovány tři druhy bydlení, a to nájemní, vlastnické a družstevní. Dále jsou zde stručně vymezeny výhody a nevýhody bydlení nájemního a vlastnického, možnosti převodu bytů do vlastnictví od dob privatizace do současnosti, a také v krátkosti shrnuty zákony, jež dopomohly k rychlejšímu zestátnění bytů.

Ve třetí kapitole jsou charakterizovány okresy Moravskoslezského kraje, v nichž bude proveden vývoj cen vybraných druhů nemovitostí, tedy okres Bruntál, Frýdek-Místek, Karviná, Nový Jičín, Opava a Ostrava město a to dle území, ve které se nacházejí, jejich historického založení a ekonomická situace. Dále jsou ke každému okresu vytvořeny tabulky, v nichž je stručný vývoj vybraných ukazatelů zkoumaného období.

Čtvrtá kapitola, která je zároveň ztěžejní kapitolou celé práce, se zabývá zhodnocením a interpretací dosažených výsledků vývoje. Jsou zde dvě podkapitoly, přičemž první se zabývá vývojem nabídkových cen prodeje a druhá vývojem nabídkových cen ročních pronájmů vybraných druhů nemovitostí, tedy rodinných domů a bytů, jež se nacházejí na území jednotlivých okresů. Každý okres je interpretován zvlášť.

Sběr dat o vývoji cen se týká vybraných druhů nemovitostí, jimiž jsou rodinné domy a byty. U těchto druhů zkoumaných nemovitostí se nebere v potaz stáří, rekonstrukce, ani materiál, ze kterého je nemovitost postavena. Do sběru dat nabídkových cen rodinných domů jsou zahrnuty všechny velikosti rodinných domů. Naopak u sběru dat nabídkových cen bytů je brán větší zřetel na dispoziční stav bytu. Byty jsou tedy rozděleny do pěti kategorií dispozic: Byty dispozice 0+1, do nichž jsou začleněny také byty 1+kk, dále byty 1+1 (2+kk), 2+1

(3+kk), 3+1 (4+kk) a poslední kategorií jsou byty dispozice 4+1 (5+kk), do nich jsou zařazeny byty i větších dispozic.

Veškeré údaje o cenách jednotlivých druhů nemovitostí jsou nasbírány z inzertních novin Avízo. Data, ze kterých jsou ve čtvrté kapitole vytvořeny grafy vývoje nabídkových cen jak prodeje, tak pronájmů rodinných domů a bytů ve vebraném období, a interpretovány výsledky, jsou uvedeny v přílohách této práce.

Poslední, tedy pátá kapitola je zároveň závěrem celé bakalářské práce.

2. TRH S NEMOVITOSTMI

Bydlení vždy bylo, je a bude důležité pro sociální, ekonomický a kulturní vývoj celé společnosti. Stát v bytové politice hraje důležitou roli, která spočívá v celkové spokojenosti obyvatel a eliminaci tržního selhání na trhu s byty.

2.1 Charakteristika bytového fondu

Bydlení bývá označováno spolu s výživou a odíváním jako základní spotřební statek, protože bez nich není život na slušné úrovni možný. Cena bytu je většinou rovna několikanásobku ročního příjmu kupujícího a pro ty, kteří bydlí v podnájmu, reprezentuje nájemné vysoký podíl jejich výdajů vzhledem k celkovým výdajům domácnosti.¹

Základní dva subjekty pohybující se na trhu nemovitých věcí představují prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitosti a chtějí ji prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovitých věcí stát. Ti spolu uzavírají kupní smlouvu a vytvářejí trh v úzkém smyslu slova. Tyto dvě kategorie subjektů zároveň zosobňují nabídku a poptávku na trhu nemovitých věcí.²

2.1.1 Poptávka na trhu s nemovitostmi

Poptávka je tvořena všemi zájemci, kteří v dané lokalitě chtějí **nemovitost koupit** za určité ceny a mají na to zdroje.

Poptávající a kupující spolu navazují vztahy a tím vytvářejí trh. Podle počtu kupujících a prodávajících na trhu se určuje cena nemovitosti. Ta bývá hodně ovlivněna psychikou, která se na trhu vzájemnými interakcemi vytváří a cenou substitučních a alternativních statků.

Rozhodnutí poptávat bydlení nevzniká zpravidla jako rozhodnutí jednoho člověka, ale rozhodnutí celé domácnosti, rodiny. Prvním krokem při hledání bydlení je rozhodnutí, zdali zamířit na trh s nájemním či na trh s vlastnickým bydlením (tzn. tenure choice).³ Teprve poté domácnost volí, kolik bydlení by ráda při svých preferencích a příjmových omezeních spotřebovávala.

Na tenure choice má vliv řada faktorů,⁴ které si můžeme rozdělit do tří skupin:

1. demografické a sociální faktory
 - současné demografické trendy

¹ BAKOVÁ, L. aj.: Bydlení. 1997

² DUŠEK, D.: Základy oceňování nemovitých věcí. 2015

³ V překl. „volba držby“ – právní důvod užívání

⁴ LUX, M.: Mikroekonomie bydlení. 2002

- statut domácnosti
 - zaměstnání či ekonomická aktivita poptávajícího
2. finanční faktory
- očekávání ohledně vývoje budoucích příjmů domácnosti
 - očekávané zhodnocení vlastnického bydlení jako investice do budoucnosti
 - výše transakčních nákladů spojených s koupí či prodejem vlastnického bydlení
 - monetární a inflační tendence (při využití hypotéky – očekávaná výše míry inflace a úrokových měr)
3. politika státu
- bytová politika státu
 - legislativní ochrana nájemních práv, ... ad.

Charakter poptávky je velmi výrazně ovlivňován současnými **demografickými trendy**, tj. rozšiřujícími se etapami života mimo manželství, neformálním soužitím či zvyšující se četností domácností jednotlivců. V delším časovém horizontu začne pravděpodobně nabývat na významu také velmi nízká porodnost vyplývající z procesu změn v manželském či partnerském soužití a růst počtu osob dožívajících se vysokého věku. Významným faktorem poptávky je dále tzv. status domácnosti. Pro některé domácnosti může být společensky nenosné žít v nájemním bytě, a tak jejich status vlastně určuje i rozhodnutí zamířit na trh s vlastnickým bydlením. V neposlední řadě rozhoduje o tom, jaké bydlení poptávat, také ekonomická aktivita členů domácnosti (popř. jejího přednosty). Druh práce, kterou vykonává, zejména pak její nároky na mobilitu daného pracovníka jsou určující pro rozhodnutí, zda zamířit na trh nájemního či vlastnického bydlení.

Neméně významná je i druhá skupina faktorů, kterou můžeme označit jako **finanční faktory**. Poptávka je v rozhodující míře určována všeobecnou příjmovou úrovní občanů a zejména pak očekáváním jejich budoucího vývoje. Velký význam očekávání budoucího vývoje je dán již zmíněnou vysokou nákladností a zejména dlouhou dobou návratnosti investice do bydlení. S tím též velmi úzce souvisí další z faktorů, a to monetární a inflační tendence. Při velké investici, kterou bydlení bezesporu je, lze očekávat, že investoři využijí kromě svých zdrojů také kapitál získaný na trhu. Cena tohoto kapitálu, resp. úrokové míry jednotlivých úvěrů, se odvíjejí od vývoje ekonomiky, a tedy od vývoje míry inflace a dále od uplatňované monetární politiky státu.

Vývoj poptávky jednotlivých domácností, ale i agregátní poptávky po bydlení ovlivňuje nejen již zmíněná monetární **politika státu**, ale i politika fiskální, sociální či konkrétně politika bytová. Rozhodování o tom, zda investovat do vlastnického či nájemního bydlení, tak závisí nejen na daňové politice státu (např. různé daňové úlevy), ale i na legislativní úpravě práv a povinností spojených s nájemním bydlením. V neposlední řadě mohou mít jistou váhu i jednotlivá opatření, která stát realizuje v oblasti bydlení na podporu bytové výstavby atp.

Pokud se domácnost rozhodla, jakému bydlení dá přednost (zda vlastnickému či nájemnímu, novému či staršímu atd.), čeká ji druhý krok. V této další fázi si domácnost volí, „kolik bydlení“ by ráda při svých preferencích a příjmových poměrech spotřebovávala.

Poptávku po těchto statcích lze odvodit jako poptávku po standardním zboží, tzn., že jako východisko může posloužit standardní mikroekonomická analýza, kdy poptávková křivka zachycuje vztah mezi tržní cenou a množstvím příslušného poptávaného zboží (bydlení).

Souhrn všech zamýšlených koupí na trhu bytů nazýváme celkovou (agregátní) **poptávkou**. Celková poptávka je určena množstvím bytů, které si chtějí kupující pořídit, a cenami, za které jsou ochotni tyto byty koupit.⁵ V případě vlastnického bydlení cena označuje tržní cenu bytu, v případě nájemního bydlení se jedná o výši nájmu. Křivka poptávky je klesající, neboť s rostoucí cenou klesá zájem o poptávané zboží, tedy byty.

Poptávka jediného kupujícího se nazývá individuální poptávkou. Na trhu bytů však předpoklad, že s poklesem ceny bude narůstat množství bytů, které by si chtěl poptávající pořídit, působí značně nereálně. V tomto případě si pod množstvím lze představit spíše než počet bytů, počet metrů čtverečných obytné plochy.

2.1.2 Nabídka na trhu s nemovitostmi

Nabídku tvoří množství nebo počet nabízených nemovitostí, které jsou v dané lokalitě k dispozici **na prodej** za určité ceny. Tato nabídka může být ovlivněna celkovým potenciálním počtem nemovitostí, které by mohly být v dané lokalitě k prodeji.

Nabídka na trhu s nemovitostmi je stejně jako poptávka ovlivněna mnoha faktory. Téměř nejvíce je tato nabídka ovlivňována:

- prostorovou zakořeněností a svázaností s trhem pozemků
- velkou diferenciací výrobku
- relativně dlouhou dobou produkce (výstavby)
- velkou mírou státních intervencí

Nabízející na trhu bydlení jsou „limitováni“ prostorovou zakořeněností nemovitostí a jejich svázaností s pozemkem. Pozemek potřebný k výstavbě nemovitosti se tak stává podmínkou, nutností, ale i určitým limitem plánované výstavby. Je tomu tak proto, že stavební pozemky jsou zdrojem velmi omezeným (jejich počet je konečný a jako takový je to zdroj nereprodukovatelný). Přidáme-li k tomu prostorovou svázanost nemovitosti s pozemkem, a tedy i faktickou nemožnost nabídnout ji k prodeji v jiné lokalitě, než právě v té, ve které byla postavena, můžeme mluvit spíše o nevýhodě nabídky než o faktoru, který ji ovlivňuje.

Domy i byty určené k bydlení se navzájem liší v široké škále nejrůznějších charakteristik od velikosti užitné plochy až po kvalitu materiálů použitých při výstavbě.

⁵ MACÁKOVÁ, L. a kol.: Mikroekonomie. 2002

Další faktory, které musí nabízející brát v potaz, jsou např. relativně dlouhá doba výstavby (pokud nejsou nabízeny k prodeji byty starší či již byty postavené) pohybující se obvykle v řádu několika měsíců či let, nebo určitá míra státních intervencí.

Dříve než se pustíme do analýzy nabídky, vymezíme si tento základní pojem. **Individuální nabídka** je nabídka jednoho subjektu; je určena objemem nabízených bytů či domů (objemem nové bytové výstavby či uvolněných starších bytů k prodeji) a zamýšlenými cenami bytů či domů. **Celková** (agregátní) **nabídka** je pak souhrnem všech zamýšlených prodejů, se kterými přicházejí nabízející na trh. Ta je určena objemem nabídky všech nabízejících a cenami, za které chtějí byty či domy prodat.⁶

Přizpůsobení nabídky poptávkovým šokům je na trhu s nemovitostmi na rozdíl od jiných trhů velmi pomalé. Na základě empirických výzkumů lze potvrdit očekávání, že nabídka obecně je v krátkém období S_K téměř zcela neelastická, v dlouhém období S_D naopak relativně elastická a ve středně dlouhém období S_s se pohybuje mezi těmito extrémy.⁷

Pokud by všechny firmy nabízející bydlení na trhu dosahovaly stejné efektivity a výrobní faktory (pozemek, práce, stavební materiály) byly dostupné všem firmám při dokonalé cenové elasticitě jejich nabídek (jejich ceny by byly konstantní při jakékoliv úrovni poptávky faktorů firmami nabízející bydlení), pak by křivka nabídky bydlení byla rovněž dokonale elastická a zvýšení poptávky by znamenalo v dlouhém období pouze růst produkce bydlení při nulovém růstu cen. Tyto předpoklady jsou však zcela nereálné, proto křivka nabídky ve středně dlouhém období je spíše neelastická, což je dáno zejména neelastickou nabídkou pozemků ve středně dlouhém období, relativně velmi dlouhou dobou výstavby nových bytů (i případně rekonstrukcí, vestaveb apod.), potenciálním omezením daným kapitálovým trhem (vysoké úrokové sazby při možné restriktivní měnové politice centrální banky) a jinými faktory.

2.1.3 Subjekty na trhu nemovitých věcí

V předchozích částech byly zmíněny dva nejdůležitější subjekty, které se střetávají na trhu s nemovitými věci. Jsou to **prodávající** a **kupující**, neboli nabízející a poptávající. Ti na základě střetu nabídky s poptávkou vytvářejí odpovídající tržní cenu nemovitosti a uzavírají kupní smlouvu.

K dalším dvěma důležitým subjektům na trhu s nemovitostmi řadíme **pronajímatele** a **nájemce**. Oproti předchozím dvěma subjektům, tedy prodávajícím a kupujícím, se zde nevytváří kupní smlouva, jelikož hlavním předmětem obchodu není právo vlastnit, nýbrž právo užívat danou nemovitost. V něčem se ale činnost těchto dvou druhů subjektů neliší, a to v tom, že ať už se nemovitost prodává anebo pronajímá, vždy spolu tyto subjekty, za předpokladu střetu nabídky s poptávkou, vytvářejí tržní cenu, neboli tržní nájemné.

⁶ MACÁKOVÁ, L. a kol.: Mikroekonomie. 2002

⁷ LUX, M.: Mikroekonomie bydlení. 2002

Důležitou úlohu na trhu nemovitosti sehrávají také **realitní makléři**, kteří, ať už mezi prodávajícím a kupujícím, tak pronajímatelem a nájemcem, představují roli prostředníka. Jejich činnost spočívá v aktivním vyhledávání nabídky a poptávky po určitém druhu nemovitosti na jednom místě a ve správný čas. Za tuto aktivní činnost jsou odměňováni provizí smluvních stran, na niž utvářejí svůj zisk.

Žádná věc není zadarmo, nevyjímaje pořízení nemovitosti. Proto dalším subjektem na trhu nemovitých věcí jsou **banky**. Ty poskytují, mimo jiné, finanční prostředky, neboli úvěry, určené k financování nemovitých věcí, osobám, jež nemají dostatek finančních zdrojů k uskutečnění těchto záměrů a jež splňují stanovené podmínky k poskytnutí úvěru. V případě hypotečních bank v České republice, je zapotřebí, aby Česká národní banka udělila licenci, díky které mohou poskytovat hypoteční úvěry. Hypoteční úvěr⁸ je úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné.

K neposlednímu subjektu, kteří hrají podobnou roli jako banky, i když v o poznání menší míře, jsou na trhu nemovitých věcí **leasingové společnosti**.

Nebyl by to fungující trh, kdybychom neměli subjektu, který vytváří právní prostředí a upravuje nastavení pravidel ochrany vlastnických práv, práv nájemců apod. Tuto roli má na starost **stát**. Ten i mimo jiné ovlivňuje trh nemovitostí prostřednictvím svého daňového systému.

2.2 Transformační proces v ČR

Transformace v ČR má dlouhodobý cíl, a to dosáhnout fungujícího trhu bytů, který je v zásadě množinou místních parciálních trhů. Proces souvisí s obnovou základních funkcí trhu s byty. Bytová politika byla v devadesátých letech doslova nepřipravena na další vývoj, což bylo zapříčiněno radikální změnou politických a ekonomických poměrů. V obdobné situaci se ocitl například i systém sociálního zabezpečení, jehož transformační proces byl v tomto období bezpochybně úspěšnější, a to díky pravomoci a zodpovědnosti Ministerstva práce a sociálních věcí, jež spadalo do působnosti systému. Naopak situace v oblasti bydlení byla poněkud, v první polovině devadesátých let, odlišná. Komplikace byly zřetelné zejména na centrální úrovni nevyjasněných kompetencí, kde po roce 1989 spadala do působnosti řada ministerstev, a to ministerstvo pro hospodářskou politiku a rozvoj (později ministerstvo hospodářství), ministerstvo práce a sociálních věcí a z hlediska finančních podpor i ministerstvo financí. Po volbách v roce 1996 došlo ke zrušení ministerstva hospodářství, tudíž pravomoci v oblasti bytové politiky zůstaly rozděleny mezi ministerstvo práce a sociálních věcí, ministerstvo financí a nově zřízené ministerstvo pro místní rozvoj. Do kompetence ministerstva práce a sociálních věcí spadá sociální podpora bydlení, která sehraává v oblasti bydlení významnou roli. Nicméně nepokojů zde sehrálo více aspektů, mezi něž můžeme zařadit i politické neshody o způsobu transformace bydlení a bytové politiky a dlouho

⁸ Definice dle zákona 190/2004 Sb., o dluhopisech

probírané spory v parlamentu týkající se vytvoření vyšších územně správních celků, čímž byl oslaben i značný regionální aspekt ve sféře bydlení. Celá koncepce bytové politiky se v 90. letech vyvíjela zcela pomalu, resp. nebylo zřejmé jakým způsobem postupovat.

Stávající období transformace lze možno klasifikovat do dvou etap, a to tak, že ta druhá stále není u konce. Klíčové změny, zaměřené na odstraňování přílišného administrativně přidělového bytového systému a položení důležitých základů bytového systému běžného v evropských zemích, se uskutečnily především v letech 1991–1995. Jelikož toto odstraňování přílišného administrativně přidělového bytového systému nebylo uspokojivé a včas propojeno tvorbou nových opatření bytové politiky, bylo toto období poznamenáno souhrnně zúženým pohledem na sféru s bydlením.

Z hlavní události první transformační etapy ve sféře bydlení v České republice, jež významným způsobem ovlivnily i formu nájemního sektoru, možno nazvat restituci části bytového fondu, privatizaci obecního nájemního bytového fondu, bezúplatný převod nerestituované části bytového fondu do obecního vlastnictví, sestavení některých nových nástrojů bytové politiky – hypotečního úvěrování, stavebního spoření a příspěvku na bydlení. Za všeobecně významný podnět lze pokládat také postupnou deregulaci nájemního, která začala v roce 1992.⁹

2.2.1 Restituce

Restituce byla zahájena v dubnu 1991 a týkala se části bytového fondu, jež byl konfiskován nebo přešel do vlastnictví státu za nevyhovujících podmínek pro původní vlastníky v období 1948 - 1990. Existující nemovitosti byly při dodržení zákonných podmínek navraceny primárním vlastníkům, eventuálně jejich dědicům nebo nejbližším příbuzným, jestliže tyto osoby byly státními občany ČSFR (později ČR) s trvalým pobytem na jejím území. Do konce roku 1993 byla vyhověna převážná část restitučních oprávnění.¹⁰ Ačkoli nejsou k dispozici přesné statistické údaje o objemu bytového fondu, jež se navrátil původním vlastníkům, předpokládá se, že se původním vlastníkům v rámci restitucí vrátilo přibližně 10% objemu bytového fondu. Nejvýraznější zásahy restituce proběhly zejména v centrech velkých měst. V centru Prahy bylo restituováno, neboli vráceno původním majitelům 70 - 75% domů.

Restituce přispěla k vytvoření sektoru soukromého nájemního bydlení společně se zájmovou skupinou soukromých majitelů domů, kteří se výrazně podíleli na budoucím směru bytové politiky. Některé části restituovaného bytového fondu byly určeny k pronajímání za „tržních“ podmínek, jiné naopak, původně určené k bydlení, změnily účel užívání, a to ke komerčním, kancelářským, provozním a prodejním účelům. Jistá část restituovaného majetku byla obývána nájemníky. Noví majitelé měli za cíl co nejefektivněji využít svůj majetek, nejčastěji k nebytovým účelům a následnému pronajímání na volném trhu. Naopak stávající

⁹ Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. 2006

¹⁰ Sýkora, L.: Mezi státem a trhem. 2003

nájemníci usilovali o regulované nájemné, tedy zachování ochrany poskytované nájemními smlouvami uzavřenými většinou na dobu neurčitou.¹¹

2.2.2 Bezúplatný převod bytového fondu obcím

Prvkem decentralizace státní moci a obnovení územní samosprávy byl bezúplatný převod bytového fondu z vlastnictví státu do rukou obcí. Tyto převody byly zahájeny v roce 1991, podle některých zdrojů¹² se převod týkal 877 000 bytových jednotek (23,5% bytového fondu), podle jiné publikace¹³ 1,44 milionů bytů (téměř 40% bytového fondu v ČR). Do obecního vlastnictví nepropadaly domy, jejichž více než třetinová bytová plocha byla určená k jiným, než bytovým účelům. Obce se postavily do role správců bytového fondu. Nově nesly zodpovědnost za tvorbu lokální bytové politiky, náklady na provoz, údržbu a správu majetku získaného převodem. Co se týká metodické stránky, obce na ni nebyly připraveny, jelikož nebylo známo, jak by měly správně disponovat s bytovým fondem. Nedochovalo k posílení obecních rozpočtů a vybrané nájemné v 90 letech zpravidla nepokrývalo náklady související se správou a údržbou bytového fondu. Aby obce natolik finančně nezatěžoval jejich rozpočet, snažily se zprivatizovat alespoň část bytového fondu.

Státní správa počítala s částečnou privatizací převedeného majetku obcím, avšak nevytvořila žádná celostátně platná doporučení, jak velkou část tohoto nově nabytého bytového fondu zprivatizovat, za jakých podmínek, výši a jak nakládat s prostředky získanými prodejem. Vše bylo v pravomoci obcí, tudíž docházelo k odlišným podmínkám pro privatizaci na území republiky.¹⁴

2.2.3 Privatizace

Počátek procesu privatizace se datuje již od roku 1991, avšak největší vlna proběhla až v druhé polovině 90. let. Podmínky pro privatizaci jsou téměř v každé zemi odlišné, nicméně Česká republika se v podmínkách z velké části podobá Polsku, kde je největší zastoupení sektoru obecního nájemního bydlení. Protože se do obecního vlastnictví převážně převáděl zdevastovaný a hluboce ztrátový bytový fond, rozsah sektoru obecního nájemního bydlení byl oproti roku 1990 menší. Se zřetelem na neexistující příslušné předpoklady pro správu, opravy a údržbu obecního fondu, se obce rozhodly takovýto bytový fond privatizovat. Obce si vytvořily vlastní vyhlášky k privatizaci, umožňující prodávat celé domy do vlastnictví právnických osob, většinou bytovým družstvům tvořených dosavadními nájemníky. Následně tyto vyhlášky dále posílil Zákon o vlastnictví bytů,¹⁵ jež umožnil převod jednotlivých bytů do

¹¹ Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. 2006

¹² Sýkora, L.: Mezi státem a trhem. 2003

¹³ Slavata, D.: Vybrané problémy obecní bytové politiky. Veřejná správa 1/2000

¹⁴ Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. 2006

¹⁵ Zákon č. 72/1994 Sb. o osobním vlastnictví

osobního vlastnictví občanů. Jelikož opět nebyla promyšlená následná správa bytového fondu a reálná koupěschopnost poptávky nájemníků byla podceněna, nemělo toto opatření systémový charakter. Hrozbou byla budoucí neschopnosti vlastníků spravovat a provádět údržbu bytového fondu, jelikož neměli dostatek finančních prostředků, což se bere jako nejzávažnější problém.

Také v oblasti družstevního bydlení, chápaného na počátku 90. let jako stopa minulého režimu, byly nedostatky spojené s privatizací. Veškerá přijatá opatření nebyla ani tak zaměřená na odstranění deformací zaznamenaných v bytových družstev z období socialismu, ale spíše na likvidaci samotných družstev. Úsilí o privatizaci co nejrozšířenější části bytového fondu se zachytilo také v takřka úplné likvidaci sektoru podnikových bytů, které představovaly již od meziválečných dob Československa významnou část nabídky bytů.

Největší změny z výše popsaných procesů transformace – restituce, bezúplatný převod bytového fondu z rukou státu do vlastnictví obcí a privatizace – proběhly ve středních a velkých městech, v nichž měl významný podíl sektor nájemního bydlení.

2.2.4 Deregulace nájemného

Od roku 1964 až do roku 1991 nedošlo k výrazným změnám ve výši nájemného a poplatcích za služby spojenými s užíváním bytu. Až na počátku roku 1992 poprvé došlo k deregulaci cen za služby spojené s bydlením v bytech ve vlastnictví států, a také ke zrušení sociálních slev z nájemného. Nato, k 1. červenci zmíněného roku, došlo indexově k celoplošnému vzrůstu čistého nájemného ve státních bytech, a to o 100%. Následně Ministerstvo financí ČR stanovilo vyhláškou č. 176/1993 Sb. způsob určení maximální výše nájemného z bytu a úhrady spojené s užíváním bytu. Tato vyhláška, mimo jiné, také specifikovala základní pojmy a zpřesnila rozdělení bytů do různých kategorií dle rozsahu základního příslušenství a typu vytápění. Vyhláška se netýkala bytů:

- vlastněných bytovými družstvy, jež byly zřízeny po roce 1958, jestliže to byly byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou dle předpisů o finančním úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavby, u kterých je výše nájemného určována podle zvláštního předpisu,
- hospodařících s Diplomatickým servisem,
- jejichž majitelem byla fyzická osoba nemající trvalý pobyt na území ČR, nebo právnická osoba se sídlem mimo území ČR, diplomatická mise nebo zahraniční zastupitelský úřad.

Podle této vyhlášky se regulace nájemného netýkala bytů a domů postavených bez účasti veřejných prostředků, pro něž bylo vydáno kolaudační rozhodnutí po 30. 6. 1993. Dále se také vyhláška netýkala bytů, u kterých se ujednává nájemné smluvní s novým nájemcem (s výjimkou zákonného přechodu nájmu, bytové náhrady nebo výměny a služebních bytů určených vojákům z povolání).

Vyhláška také definovala formy nájemného jako je smluvní nájemné a regulované nájemné (buď formou věcně usměrňovaného nájemného, nebo formou maximálního základního nájemného). Regulace nájemného se týkala okolo 90% nájemních bytů.¹⁶

2.3 Druhy bytů z hlediska vlastnictví

V ČR rozlišujeme tři základní kategorie bytů a to v závislosti na osobě jejího vlastníka. Patří zde nájemní byty, vlastnické byty, neboli byty v osobním vlastnictví a byty družstevní. Každý z těchto druhů bytů, z pohledu jeho užívání a nakládání s ním, má odlišné právní režimy. V dnešní době převládají na našem trhu byty v osobním vlastnictví.

2.3.1 Nájemní bydlení v ČR

Nájemní bydlení je ve většině zemí velice uplatňováno. V ČR již v období první republiky (1918-1939) byly regulovány ceny malometrážních bytových jednotek za účelem ochrany finančně slabších občanů a rodin. V poválečném období se regulace státními orgány vztahovala na všechny nájemní byty, ale s postupem času a pokračující výstavbou nájemních bytů se tato regulace přestala týkat finančně silnějších skupin a následně měla být, díky vyhlásování maximálních procentních sazeb růstu nájemného vůči předválečnému stavu, zcela odstraněna.

Problémem u soukromého nájemního bydlení bývá často, mimo jiné, neuspokojivý vztah mezi nájemcem a pronajímatelem. Naopak u obecního veřejného nájemního se problémy objevují například v důsledku špatné údržby a zanedbatelnosti vícepodlažních bytových domů, což může vést i ke snižování úrovně bydlení obyvatelstva. K získání nájemního práva k bytu (ať už obecnímu, státnímu nebo soukromému), je nutné uzavřít s vlastníkem daného bytu nájemní smlouvu. Jelikož je pronájem bytu ze zákona chráněn, pronajímatel může dát nájemci výpověď z nájmu bytu jen ze zákonem stanovených důvodů a pouze s přivolením soudu.

K těmto důvodům patří:

- potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela/manželku, pro své děti, vnuky, zete nebo snachu, své rodiče nebo sourozence,
- Jestliže nájemce služebního bytu přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat,
- jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě,

¹⁶ Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. 2006

- jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce,

- je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat, nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu dále užívat,

Jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory, určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat,

- má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt,

- neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů anebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas,

- jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Nájemce má zpravidla po podání výpovědi z nájmu nárok na náhradní byt či dočasný přístřešek, který mu musí pronajímatel opatřit. Co se týče otázky zvyšování nájemnému, musejí s ním souhlasit obě strany uvedené v nájemní smlouvě, tedy jak pronajímatel, tak nájemce. Výjimka se může naskytnout u nájemní smlouvy na dobu určitou, kdy po skončení doby nájmu není pronajímatel povinen nájemní smlouvu opět uzavřít a tedy pronajímat byt ve stejné výši.¹⁷

Příspěvek na bydlení

V důsledku nepříznivého sociálního dopadu některých skupin obyvatel při realizaci bytového trhu byla v roce 1993 zavedena sociální peněžní dávka – příspěvek na hrubé nájemné¹⁸ pro občany bydlící v nájemních bytech. Příspěvek byl vyplácen od roku 1994 do konce roku 1995. Cílem bylo poskytnout nájemcům přiměřenou finanční pomoc při platbě nájemného a ostatních výdajů souvisejících s bydlením. Z hlediska pravidelného příjmu za nájemné to bylo pozitivum také pro pronajímatele. Dávka byla poskytována domácnostem, jejichž čistý peněžní příjem nepřevyšoval 30% životního minima a byla omezena na dobu 6 měsíců (s výjimkou domácností osob starších 75 let a individuálních občanů). V případě prodloužení se domácnosti musely prokázat, že nedošlo ke změně podmínek pro přiznání příspěvku.

Výše zmíněná dávky byla v roce 1996 nahrazena dávkou státní sociální podpory – adresným příspěvkem na bydlení,¹⁹ jež se používá dodnes. Nárok na vyplácení mají domácnosti, jejichž peněžitý příjem nepřesáhne částku 1,6 násobku životního minima.

¹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., o skončení nájmu

¹⁸ Zákon č. 319/1993 Sb., o příspěvku na bydlení

¹⁹ Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

V potaz se berou také sociální potřeby. O tento příspěvek mohou požádat domácnosti užívající jak nájemní, tak družstevní nebo vlastní byty. Výše příspěvku je posuzována, jak již bylo zmíněno, dle příjmu (nikoli podle výše nákladů na bydlení) a také velikosti a složení domácnosti.

2.3.2 Vlastnické bydlení

Do sektoru s vlastnickým bydlením se nezahrnují pouze osoby držící ve vlastnictví rodinné domy ve městech a na venkově, nýbrž i byty ve vlastnictví fyzických osob. Pořízení vlastnického bydlení má nespočet výhod, ale i nevýhod. Za výhodu bychom mohli považovat například neplacení nájemného, které časem s rostoucí inflací roste také. Naopak splátky hypotéky zůstanou, alespoň po dobu fixace úrokové sazby, neměnné. K nevýhodě lze zařadit výdaje na opravy a údržbu, které jsou u nájemního bydlení zahrnuty v ceně nájemného, zatímco vlastník nemovité věci si plně tyto opravy hradí sám a navíc má zákonnou povinnost se o svůj majetek řádně starat.

Cena vlastnického bydlení je relativně vysoká, proto při koupi nemovitostí mohou domácnosti jednat a uvažovat nejen jako spotřebitelé, nýbrž také jako investoři, protože pořízení nemovitosti může být zamýšleno i jako investice do budoucna. Aby se však koupě bydlení pro takto zamýšlené účely, tedy investici, domácnostem vyplatila, mělo by se investovat do takového bydlení, jehož cena se v budoucnu vyrovná alespoň součtu všech nákladů spojených s pořízením.

Mimo jiné, z důvodu rostoucího životního standardu si domácnosti pořizují vlastnické bydlení, aniž by měly na koupi dostatek finančních prostředků, a proto se často zadlužují různými dlouhodobými úvěry, nebo půjčkami. S takovýmto pořízením nenabývají plná vlastnická práva, nýbrž vlastnictví formální.

V roce 1966 byl v ČR přijat zákon č. 52/1966 Sb., O osobním vlastnictví k bytům, jehož přijetím byl do tehdejšího československého právního řádu zaveden institut osobního vlastnictví bytů. Takováto úprava vztahující se k vlastnictví bytů byla první, jež se týkala našeho tehdejšího území. Jednalo se o převody bytů do osobního vlastnictví z vlastnictví státu, výstavbou nových domů, nebo převodem z osobního vlastnictví do vlastnictví jiné osoby. Na jednoho občana mohl připadat pouze jeden rodinný dům či byt.

Dle výše zmíněného zákona byl prodej státních bytů podmíněn prodejem všech bytů v domě do vlastnictví nájemců. Až na základě novelizace zákona č. 30/1978 Sb., bylo možno prodávat jen některé byty do vlastnictví a zbylé, neprodané, mohly zůstat stále ve vlastnictví státu. Jelikož ceny bytů určených k osobnímu vlastnictví byly v tehdejší době vysoké a bylo jich na trhu nedostatek, prodej se moc nerozšířil.²⁰

V důsledku privatizace bytů stavebních bytových družstev a obecních nájemních bytů, se na trhu prosadila forma spoluvlastnictví domů, která relativně rychle podpořila osobní

²⁰ Fiala, J.: Bytové vlastnictví v České republice. IURIDICA BRUNENSIA, Brno 1995

vlastnictví bytů. Přestože vlastník bytu nemá plnou pravomoc měnit nosné prvky konstrukce domu a pro jiné úpravy či modernizace potřebuje souhlas všech vlastníků budovy, vnitřní prostory svého bytu si může upravovat podle svých požadavků.

Úpravu majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků se pokusil do určité míry vyřešit zákon č. 42/1992 Sb. Problémy však řešil jen ve vztahu k domům ve vlastnictví družstevním. Zákon dále pozměnil některé náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k bytu pro právní režim společných částí domů. V zákoně však chyběl předmět vlastnického práva, a tak katastrální úřady odmítaly provést vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Změna nastala až přijetím zákona č. 72/1994 Sb., v němž se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a také doplňoval některé zákony, přednostně týkající se vlastnictví bytů. Tento zákon byl však k 1. 1. 2014 zrušen a nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb., tedy Občanským zákoníkem.

2.3.3 Družstevní bydlení

Družstevnictví je založeno na demokratických principech, solidaritě a vzájemné spolupráci při řešení sociálních a ekonomických problémů společnosti. Člen družstva má právo na pronájem družstevního bytu, přesto se však vlastníkem bytu nestává přímo a tedy ani není zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník, kterým je bytové družstvo. Přesto by se dalo říct, že družstevní byt stojí někde mezi nájemním bydlením a bydlením v osobním vlastnictví. Jestliže se však bavíme o prodeji družstevního bytu, nejde o prodej ve správném slova smyslu, nýbrž o převod členství v bytovém družstvu. Daň z převodu nemovitosti se tohoto případu netýká.

V družstevním bytě podle údajů získaných při sčítání lidu domů a bytů v roce 2011 žije téměř deset procent českých domácností. Proto si vytýčíme řadu výhod a nevýhod, což může mít za následek poptávku po těchto bytech. K výhodám tohoto typu bydlení můžeme řadit rychlost převodu družstevního podílu. Jelikož majitelem bytu zůstává bytové družstvo, nový kupce bytu nemusí žádat o žádné změny v katastru nemovitostí, čímž se zkracuje koupě bytu minimálně o měsíc. Prakticky převod družstevního podílu může proběhnout do druhého dne. Stačí sepsat kupní smlouvu, složit kupní cenu nebo základní vklad, který je zhruba ve výši 20 až 30 procenty kupní ceny a zajít společně s prodávajícím do družstva, a tam předložit smlouvu bytovému družstvu. Přestože nový kupce nebude zapsán v katastru nemovitostí, jeho jméno bude zapsáno v neveřejném seznamu družstva, do něhož mohou nahlédnout pouze členové družstva. Toto mohou někteří jedinci vnímat jako nevýhodu.²¹ Další výhodou může být atraktivní investice do budoucna, jak jsme již zmínili v případě vlastnického bydlení. Ve chvíli, kdy dojde k převodu družstevního bydlení do osobního vlastnictví, cena může rapidně

²¹ www.penize.cz , Nákup a prodej nemovitostí, ze dne 17. 2. 2018

vzrůst o 20 až 30 procent (v závislosti na lokalitě). Nevýhodou může být horší prodejnost a někdy také nemožnost získání finančních prostředků ke koupi.

2.4 Vybrané ukazatele ovlivňující výši cen nemovitostí

Výši cen nemovitostí ovlivňuje řada ukazatelů. V této práci je však věnována pozornost níže uvedeným v tabulce 2.1. V důsledku vyšší mzdy jsou lidé ochotnější utrácet vyšší sumy za potraviny, koníčky a hlavně za bydlení a naopak. Rostoucí nezaměstnanost ovlivňuje aktivitu na hypotečním trhu. Rostoucí nezaměstnanost je totiž spojená s rizikem ztráty zaměstnání. Lidé se bojí zadlužovat a tak se sníží poptávka po hypotékách, čímž se také ovlivní nabídka úvěrů. Posledním zde zmíněným ukazatelem, jež ovlivňuje do určité míry výši cen nemovitostí, je průměrná úroková sazby. Nízké úrokové sazby totiž motivují ke koupi nemovitostí i ty, kteří by za normálních okolností koupi nezvažovali.

Tabulka 2.1 Vývoj vybraných ukazatelů za Moravskoslezský kraj (stav k 1.1.)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Průměrná hrubá měsíční mzda (v Kč)	21136	21455	22111	22364	22396	22997	23712	24499	26735	
Podíl nezaměstnaných osob (%)	7	9,4	9,2	8,7	9,8	10,9	10	8,7	7,5	
Průměrná úroková sazby (%)	5,74	5,52	4,2	3,59	3,21	3,08	2,34	2,06	1,82	2,28

Zdroj: ČSÚ, MPSV a Hypoindex.cz, Vlastní zpracování

U výše zmíněné tabulky 2.1 je vyobrazen vývoj vybraných ukazatelů ovlivňujících výši cen nemovitostí. Vývoj je zpracován pro Moravskoslezský kraj v období od roku 2009 do roku 2017, přičemž údaj o průměrné úrokové sazbě je uveden také za rok 2018 (tedy k 1. 1. 2018), jelikož byl jako jediný, z výše uvedených ukazatelů, v tomto roce zpřístupněn. Tučně zvýrazněné údaje znázorňují minima a maxima u jednotlivých ukazatelů ze zkoumaného období. Z tabulky vyplývá, že výše průměrné hrubé měsíční mzdy od roku 2009 neustále stoupá, přičemž údaj k 1. 1. 2018 činí částku 26 735 Kč. Hodnota podílu nezaměstnaných osob v MSK se pohybuje od roku 2009 do roku 2017 mezi hranicí 7 – 10,9 %, přičemž nejnižší podíl nezaměstnaných osob byl v roce 2009, kdy jeho hodnota činila 7% a nejvyšší byl v roce 2014 (10,9 %). Dále hodnota průměrné úrokové sazby od roku 2009 (vždy k 1. 1.) neustále klesala až do roku 2017, kdy hodnota činila pouhých 1,82 %. Přestože nyní úrokové sazby prudce stoupají, zájem o hypotéky neklesá.

3. ANALÝZA CEN DOMŮ A BYTŮ VE VYBRANÝCH LETECH

V předchozí kapitole byl teoreticky popsán trh nemovitých věcí a zde budou charakterizovány jednotlivé oblasti, v nich bude sledován vývoj. Pro sledování vývoje cen rodinných domů a bytů jsou vybrány okresy Moravskoslezského kraje, tedy okres Bruntál, Frýdek-Místek, Karviná, Nový Jičín, Opava a Ostrava-město. Pro zkoumání v čase je zvoleno období od roku 2009 do současnosti, kdy jsou v každém ze zmíněných let sbírány údaje o nabídkových cenách **prodeje bytů** a nabídkových cenách **pronájmů bytů** velikostí 0+1 (1+kk), 1+1 (2+kk), 2+1 (3+kk), 3+1 (4+kk), 4+1 (5+kk) a více. Další nasbíraná data se týkají nabídkových cen **prodeje rodinných domů** všech velikostí a nabídkových cen **pronájmů rodinných domů** všech velikostí. Veškerá data jsou sbírána z inzertních novin Avízo a každý rok obsahuje průměrnou nabídkovou cenu jak prodeje, tak pronájmu jednotlivých, výše zmíněných, velikostí bytových jednotek a všech typů velikostí rodinných domů. V této kapitole jsou shrnuta pouze data týkající se prodeje. Veškerá nasbíraná data o cenách vybraných nemovitostí jsou vypracována v tabulkách a uvedena v přílohách této práce.

3.2 Charakteristika vybraných oblastí

Vývoj cen domů a bytů je v této práci zkoumán ve všech okresech Moravskoslezského kraje. Tento kraj je geograficky značně rozmanitý region. Leží na severovýchodě ČR a tvoří jednu z nejvíce okrajových částí. V rámci krajského uspořádání České republiky je ohraničen krajem Olomouckým a na jihu se letmo dotýká kraje Zlínského. Příhraniční charakter kraje poskytuje možnosti efektivní spolupráce ve výrobní sféře, rozvoji infrastruktury, v ochraně životního prostředí, v kulturně-vzdělávací činnosti a především v oblasti turistického ruchu.

Obrázek 3.1 Mapa okresů Moravskoslezského kraje



Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/xt/okresy>

Jak lze vidět na obrázku 3.1, Moravskoslezský kraj je vymezen okresy – Bruntál, Frýdek-Místek, Karviná, Nový Jičín, Opava a Ostrava-město. Dále je rozdělen na 22 správních obvodů obcí s rozšířenou působností, do kterých spadá celkem 300 obcí, z toho je 42 měst. Průměrná hrubá mzda v Moravskoslezském kraji byla v roce 2015 o více než 2 200 Kč nižší než republikový průměr, přičemž byla za Prahou, Středočeským, Jihomoravským, Plzeňským a Libereckým krajem šestá nejvyšší v ČR. Činila na zaměstnance 24 208 Kč. Rozložení mezd mezi odvětvími je obdobné jako v ostatních krajích ČR. Odvětvová struktura Moravskoslezského kraje přináší v současnosti nemalé problémy, jež jsou spojeny zejména s vyšším podílem nezaměstnaných osob. Relativně nejlépe jsou na tom okresy Nový Jičín a Frýdek-Místek, vysoký podíl nezaměstnaných osob naopak vykazují okresy Bruntál a Karviná, které zaujímají jedny z posledních míst mezi všemi okresy v ČR. Vskutku palčivým problémem je pak podíl dlouhodobě nezaměstnaných (déle než 12 měsíců) na celkovém počtu nezaměstnaných, který je v našem regionu nad úrovní celorepublikového průměru.²²

Tabulka 3.1 Cenový vývoj rodinných domů a bytů v Moravskoslezském kraji (V tis. Kč)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Průměrná nabídková cena rodinných domů (všechny velikosti)	2313	2289	2632	2585	2747	2838	2920	3032	3095	3143
Průměrná nabídková cena bytů (všechny velikosti)	928	881	961	873	983	1017	1043	1044	1110	1186

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně třiceti cen (v tis. Kč). Data roku 2018 jsou sbírány pouze za první čtvrtletí.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

U výše uvedené tabulky lze vidět vývoj průměrných nabídkových cen rodinných domů všech velikostí a vývoj průměrných nabídkových cen bytů všech velikostí od roku 2009 do současnosti, kdy údaje o cenách roku 2018 jsou uvedeny pouze za první čtvrtletí. Podrobnější rozbor vývoje je ve čtvrté kapitole této práce.

3.2.1 Okres Bruntál

Bruntálský okres se nachází v severozápadní části Moravskoslezského kraje. V současnosti je v okrese 67 obcí, z nichž má 9 statut města. Nejlidnatějšími z nich jsou Krnov (téměř 24 tis. obyvatel) a Bruntál (necelých 17 tis. obyvatel). Na území celého bruntálského okresu žije necelých 93 tis. obyvatel a je tak nejmenším okresem v Moravskoslezském kraji. Bruntálsko v minulosti proslulo jako oblast báňská. V současné době má okres charakter průmyslově zemědělské oblasti, zaměstnanost se koncentruje do firem se strojírenskou, textilní a dřevozpracující výrobou. Firem zabývajících se průmyslem je cca 13 %. Významnou transformací prošlo zemědělství, a to jak ve vlastnické struktuře, tak ve struktuře zemědělské produkce. V současné době činí podíl firem v zemědělství 8,5 %. Zhruba 14,6 % firem je v odvětví stavebnictví a přes 17 % v odvětví obchodu a oprav motorových vozidel.

²² www.czso.cz, Moravskoslezský kraj, ze dne: 2. 3. 2018

Změny v organizační a vlastnické struktuře ekonomiky okresu, útlumy neefektivních výrob, konkurenční prostředí a další vlivy vedly v posledním desetiletí k citelnému nárůstu nezaměstnanosti. Okres Bruntál je tak svou výší podílu nezaměstnaných osob 6,99 % (k 31. 12. 2017) druhou nejpostiženější oblastí v rámci kraje a třetí nejhorší v celé České republice.²³

Tabulka 3.2 Cenový vývoj rodinných domů a bytů v okrese Bruntál (V tis. Kč)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Průměrná nabídková cena rodinných domů (všechny velikosti)	2100	2030	2430	2380	2500	2560	2600	2889	2720	2740
Průměrná nabídková cena bytů (všechny velikosti)	832	774	808	708	754	797	801	864	940	1004

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně třiceti cen (v tis. Kč). Data roku 2018 jsou sbírány pouze za první čtvrtletí.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

U výše uvedené tabulky lze vidět vývoj průměrných nabídkových cen rodinných domů všech velikostí a vývoj průměrných nabídkových cen bytů všech velikostí od roku 2009 do současnosti, kdy údaje o cenách roku 2018 jsou uvedeny pouze za první čtvrtletí. Podrobnější rozbor vývoje je ve čtvrté kapitole této práce.

Tabulka 3.3 Vybrané ukazatele za okres Bruntál (Stav k 31.12.)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel (Osoby)	97633	97369	96329	95873	95172	94573	93718	93080	92453
Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let, %)	11,36	12,45	12,31	13,09	14,33	13,54	11,56	9,49	6,99
Zahájené byty	182	96	106	116	185	170	138	206	115
Dokončené byty	102	150	142	133	151	75	192	125	103

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Dle tabulky 3.3 je zřejmé, že počet obyvatel v okrese Bruntál neustále, od roku 2009 do roku 2017, klesá. Příčinou poklesu může být nízká porodnost, avšak velkým důvodem může být také nízká atraktivnost okresu vůči jiným oblastem, např. co se zaměstnání. Dále lze v tabulce vidět proměnlivý podíl nezaměstnaných osob, přičemž od roku 2013 tento podíl v okrese Bruntál neustále klesá. Bohužel je okres Bruntál, i přes neustálý pokles, druhým, co se týče podílu nezaměstnaných osob, nejpostiženějším okresem Moravskoslezského kraje. Jedním z mnoha důvodů vyšší nezaměstnanosti jsou změny v organizační a vlastnické struktuře ekonomiky okresu, útlumy neefektivní výroby, konkurenční prostředí nebo mnoho dalších. Jelikož se tato práce týká především vývoje cen vybraných druhů nemovitostí, je

²³ www.czso.cz, Okres Bruntál, ze dne: 11. 3. 2018

v tabulce také zahrnuta bytová výstavba. Lze z tabulky usoudit, že nejvyšší množství zahájených bytů bylo, ze zkoumaného období, uskutečněno v roce 2016 a nejvíce dokončených bytů bylo v roce 2015. Jestliže dochází ke zvyšování počtu zahájených bytů, což lze v tabulce vidět od roku 2010 do roku 2013, může za to čilý stavební ruch. Negativem však může být případ, kdy počet zahájených bytů roste a počet dokončených bytů ve stejném čase klesá. Tento případ je zřejmý např. v období od roku 2010 do roku 2012. Toto bývá zapříčiněno dlouhou dobou výstavby bytů, která se častěji vyznačuje výstavbou rodinných domů než bytových.

3.2.2 Okres Frýdek-Místek

Okres Frýdek-Místek leží v nejvýchodnější části České republiky a je součástí Moravskoslezského (původně Ostravského) kraje. Svou rozlohou 1 208 km² se v Moravskoslezském kraji řadí na druhé místo. Počtem obyvatel přes 213 tis. je třetím nejlidnatějším v kraji a šestým v České republice. V současnosti se okres člení na 72 obcí, z nichž má 6 statut města. Největšími z nich jsou statutární město Frýdek-Místek s cca 57 tis. obyvateli a město Třinec s necelými 36 tis. obyvateli. Města Frýdek-Místek, Frýdlant nad Ostravicí, Jablunkov a Třinec se stala od 1. 1. 2003 obcemi s rozšířenou působností a rovněž i obcemi s pověřeným obecním úřadem. Hospodářství a zaměstnanost okresu, jeho ekonomický potenciál a současná struktura je silně ovlivněna předchozím dlouhodobým historickým vývojem. Okres měl vždy zemědělsko-průmyslový charakter s převládajícím podílem průmyslu. Počátkem devadesátých let se v krátkém časovém období změnila národohospodářská koncepce. Uskutečnil se rychlý útlum těžkého průmyslu. V okrese se to projevilo zastavováním těžby na dolech Paskov a Staříč, také omezením výroby hutních podniků. V uvedeném období se snižovala zaměstnanost a postupně narůstala nezaměstnanost. Avšak díky své geografické poloze, dobré dostupnosti krajského města a výstavby řady průmyslových podniků na nově vytvořených průmyslových zónách, klesla hodnota podílu nezaměstnaných osob na 3,97 % (k 31. 12. 2017), což je pod úroveň České republiky (5,19 %) a jde po okrese Nový Jičín o druhou nejnižší nezaměstnanost v rámci Moravskoslezského kraje.²⁴

Tabulka 3.4 Cenový vývoj rodinných domů a bytů v okrese Frýdek-Místek (V tis. Kč)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Průměrná nabídková cena rodinných domů (všechny velikosti)	2405	2403	2790	2730	2906	3130	3220	3300	3350	3320
Průměrná nabídková cena bytů (všechny velikosti)	1027	970	1005	985	1107	1167	1227	1200	1251	1288

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně třiceti cen (v tis. Kč). Data roku 2018 jsou sbírány pouze za první čtvrtletí.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

²⁴ www.czso.cz, Okres Frýdek-Místek, ze dne: 12. 3. 2018

U výše uvedené tabulky lze vidět vývoj průměrných nabídkových cen rodinných domů všech velikostí a vývoj průměrných nabídkových cen bytů všech velikostí od roku 2009 do současnosti, kdy údaje o cenách roku 2018 jsou uvedeny pouze za první čtvrtletí. Podrobnější rozbor vývoje je ve čtvrté kapitole této práce.

Tabulka 3.5 Vybrané ukazatele za okres Frýdek-Místek (Stav k 31.12.)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel (Osoby)	211482	212100	211853	212448	212537	212987	213260	213628	213686
Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let, %)	6,99	6,77	5,89	6,82	7,55	6,95	5,6	4,62	3,97
Zahájené byty	1084	714	783	677	599	493	565	585	691
Dokončené byty	854	714	699	730	670	588	506	583	612

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Lze vidět, že počet obyvatel v okrese Frýdek-Místek, dle výše zmíněné tabulky 3.5, od roku 2011 nepřetržitě stoupá, za což může, mimo jiné, například vysoká kvalita vzdělání nebo atraktivita zaměstnání. V roce 2013 byl okres Frýdek-Místek jediným okresem Moravskoslezského kraje, kde byl zaznamenán migrační přírůstek. Jak je výše zmíněno, jsou v okrese Frýdek-Místek výstavby řady průmyslových podniků na nově vytvořených průmyslových zónách, tedy značná poptávka po pracovní síle. Podíl nezaměstnaných osob se od této skutečnosti také vyvíjí. V tabulce je zřejmé, že hodnota od roku 2009 neustále klesá, výjimkou je pouze období od roku 2011 do roku 2013, kdy hodnota podílu nezaměstnaných osob vyšplhala až k výši 7,55%, což je zapříčiněno špatnou situací na trhu práce a to nejen v tomto okrese, nýbrž v celé republice. Dále hodnoty počtu zahájených bytů, jak je tomu také v okrese Bruntál, jsou kolísavé, avšak lze usoudit, že v roce 2009 byla hodnota nejvyšší, a to nejen ve zkoumaném období okresu Frýdek-Místek, nýbrž také ve všech okresech Moravskoslezského kraje. Nejvyšší počet dokončených bytů byl taktéž v roce 2009, za což lze děkovat především čilému stavebnímu ruchu. V tomto okrese je dlouhodobě

3.2.3 Okres Karviná

Tento okres je situován v severovýchodní části Moravskoslezského kraje. Zaujímá rozlohu 356 km², což jej činí čtvrtým nejmenším okresem v republice a za okresem Ostrava-město druhým nejmenším v kraji. Okres se skládá z celkem 17 obcí, z nichž 7 má statut města. Počtem obyvatel největší jsou statutární města Havířov (přes 73 tis.) a Karviná (přes 54 tis.). Od 1. 1. 2000 je okres součástí Moravskoslezského (původně Ostravského) kraje. Pět velkých měst okresu – Bohumín, Český Těšín, Havířov, Karviná a Orlová – se od 1. 1. 2003 stalo středisky správních obvodů obcí s rozšířenou působností a s pověřeným obecním úřadem. Počtem obyvatel přes 250 tis. je druhým nejlidnatějším okresem v rámci kraje a

třetím v České republice. Hospodářství a zaměstnanost okresu, jeho ekonomický potenciál a současná struktura je silně ovlivněn předchozím dlouholetým historickým vývojem. Industriální rozvoj Karvinska byl nastartován nálezem černého uhlí na vrchu Čechovice v Karvině v roce 1776. Postupně se těžba rozvíjela v 19. století budováním dolů a návazně se rozvíjel průmysl koksárenský, železářský, hutní, chemický a potřebná dopravní infrastruktura – železniční Severní dráha Ferdinandova a Košicko-bohumínská dráha. V polovině 20. století státní národohospodářská orientace na těžký průmysl ovlivnila vývoj okresu. Byly investovány obrovské finanční prostředky do otevírání a stavby nových důlních kapacit. Vyvolaná poptávka po nových pracovních silách je v šedesátých a sedmdesátých letech přitáhla za nadprůměrně honorovanou práci v dolech a perspektivou získání bytu.²⁵

Tabulka 3.6 Cenový vývoj rodinných domů a bytů v okrese Karviná (V tis. Kč)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Průměrná nabídková cena rodinných domů (všechny velikosti)	2000	2019	2305	2300	2420	2460	2630	2700	2800	2870
Průměrná nabídková cena bytů (všechny velikosti)	842	783	827	725	794	832	857	850	952	1041

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně třiceti cen (v tis. Kč). Data roku 2018 jsou sbírány pouze za první čtvrtletí.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

U výše uvedené tabulky lze vidět vývoj průměrných nabídkových cen rodinných domů všech velikostí a vývoj průměrných nabídkových cen bytů všech velikostí od roku 2009 do současnosti, kdy údaje o cenách roku 2018 jsou uvedeny pouze za první čtvrtletí. Podrobnější rozbor vývoje je ve čtvrté kapitole této práce.

Tabulka 3.7 Vybrané ukazatele za okres Karviná (Stav k 31.12.)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel (Osoby)	273137	270412	263075	260919	258340	255945	253518	251370	249377
Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let, %)	10,48	10,58	9,93	10,77	12,52	12,05	10,96	10,33	8,14
Zahájené byty	396	318	321	348	315	353	541	399	445
Dokončené byty	337	341	425	414	349	350	364	431	424

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky 3.7 je zřejmé, že počet obyvatel v okrese Karviná od počátku zkoumaného vývoje, tedy od roku 2009, neustále klesá. Za hlavní příčinu lze uvést, jak je popsáno výše, nízkou atraktivitu pracovních míst, tedy migraci obyvatel do lákavějších regionů, nebo také nízkou porodnost, která je problémem nejenom regionálním, nýbrž

²⁵ www.czso.cz, Okres Karviná, ze dne: 13. 3. 2018

celosvětovým. Co se týká hodnot podílů nezaměstnaných osob v okrese Karviná, od roku 2009 do roku 2013 téměř vždy, s výjimkou roku 2011, rostly, přičemž nejvyšší podíl lze zaznamenat v roce 2013. Tato hodnota dosahovala výše 12,52 % a byla zapříčiněna především propouštěním pracovníků společnosti OKD a dalších subdodavatelských těžebních společností. Nicméně od téhož roku do současnosti podíl nezaměstnaných osob klesá. Dále lze zaznamenat, že hodnota ukazatele zahájených bytů má v okrese Karviná nejvyšší meziroční nárůst v roce 2015, kdy počet zahájených bytů byl ke dni 31. 12. 2015 ve výši 541 jednotek. Následně hodnota dokončených bytů byla nejnižší v roce 2009 a nejvyšší v roce 2016, přičemž hodnoty neustále od roku 2013 rostly.

Okres Nový Jičín

Okres Nový Jičín leží v jižní části ostravské průmyslové aglomerace. Svou rozlohou 882 km² se řadí spíše mezi menší okresy České republiky. V současnosti se okres administrativně člení do 54 obcí, z toho bylo 9 měst, z nichž počtem obyvatel největší jsou Nový Jičín (přes 23 tis.) a Kopřivnice (přes 22 tis.). S účinností od 1. 1. 2003 zajišťují města Bílovec, Frenštát pod Radhoštěm, Kopřivnice, Nový Jičín a Odry jako obce s rozšířenou působností výkon státní správy. Ke stejnému datu byly stanoveny rovněž stanoveny obvody obcí s pověřeným obecním úřadem, jejímiž středisky jsou vedle dříve jmenovaných, města Fulnek, Příbor a Studénka. Od 1. 1. 2000 je okres součástí Moravskoslezského kraje. I přesto, že počtem obyvatel přes 150 tis. je druhým nejmenším okresem v rámci kraje, mu v rámci republiky patří 14. místo mezi všemi 76 okresy.²⁶

Tabulka 3.8 Cenový vývoj rodinných domů a bytů v okrese Nový Jičín (V tis. Kč)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Průměrná nabídková cena rodinných domů (všechny velikosti)	2190	2160	2415	2430	2490	2530	2600	2800	3100	3180
Průměrná nabídková cena bytů (všechny velikosti)	857	817	894	881	839	830	854	914	979	1068

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně třiceti cen (v tis. Kč). Data roku 2018 jsou sbírány pouze za první čtvrtletí.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

U výše uvedené tabulky lze vidět vývoj průměrných nabídkových cen rodinných domů všech velikostí a vývoj průměrných nabídkových cen bytů všech velikostí od roku 2009 do současnosti, kdy údaje o cenách roku 2018 jsou uvedeny pouze za první čtvrtletí. Podrobnější rozbor vývoje je ve čtvrté kapitole této práce

²⁶ www.czso.cz, Okres Nový Jičín, ze dne: 14. 3. 2018

Tabulka 3.9 Vybrané ukazatele za okres Nový Jičín (Stav k 31.12.)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel (Osoby)	152563	152524	152222	151960	151899	151724	151762	151737	151566
Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let, %)	9,35	8,34	6,77	7,4	8,05	6,93	5,25	4,4	3,55
Zahájené byty	375	349	339	217	183	210	234	335	376
Dokončené byty	493	409	324	304	310	240	262	230	330

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Z tabulky 3.9 je možné vyčíst, že počet obyvatel, vyjma období mezi rokem 2014 a 2015, klesá. Tyto poklesy nejsou příliš viditelné, proto může být za předpokladem neustálého poklesu upřednostněn výskyt nižší porodnosti před odlivem, tedy migrací obyvatel do jiných, atraktivnějších oblastí. Podíl nezaměstnaných osob byl nejvyšší v roce 2009, kdy hodnoty dosáhly výše 9,35 %. Viditelný pokles podílu nezaměstnaných osob v okrese Nový Jičín je od roku 2013, kdy jeho hodnota neustále klesá. Nyní je hodnota podílu nezaměstnaných osob v okrese Nový Jičín nejnižší ze všech okresů MSK. Co se týká bytové výstavby, nejvíce dokončených bytů bylo evidováno v roce 2009, a to 493 (k 31. 12.). Příčinou byla vysoká míra výstavby bytů rodinám, jejichž byty byly postiženy povodní, která prudce tento okres otřásla v červnu téhož roku. Taktéž počet zahájených bytů byl v roce 2009 nejvyšší, vyjma rok 2017, kdy byl počet zahájených bytů, oproti zmíněného roku 2009, vyšší jen o jednotku. Naopak nejméně zahájených bytů je evidováno k 31. 12. roku 2013, což mohlo být, s určitou mírou nadsázky, důsledkem nízkého počtu dokončených bytů o rok později, kdy hodnota dokončených bytů byla pouze 240 (rok 2014).

3.2.3 Okres Opava

Při celkové reorganizaci správního rozdělení republiky v roce 1960 vznikl okres sloučením bývalého okresu Hlučín, větší části okresu Opava, severních částí okresů Bílovec a Vítkov a několika obcí okresů Bruntál a Ostrava-okolí. K první územní změně došlo 24. 4. 1976, když se obce Antošovice, Hošťálkovice, Koblov, Krásné Pole, Lhotka u Ostravy, Petřkovice a Plesná staly součástí města Ostravy. Podruhé se měnily hranice okresu ke dni 1. 1. 2007, kdy z okresu Bruntál byla přearazena obec Sosnová a naopak do okresu Ostrava-město byly převedeny obce Čavisov, Dolní Lhota, Horní Lhota a Velká Polom. Okres Opava leží ve středu severní části Moravskoslezského kraje. Jeho hranice tvoří na severu státní hranice mezi Českou republikou a Polskem, východní částí sousedí s Ostravou a malou částí okresu Karviná, jižní hranice probíhá v sousedství okresů Nový Jičín a Olomouc a na západní straně hraničí s obcemi okresu Bruntál a Olomouc. Svojí současnou rozlohou 1 116 km² je v pořadí třetím největším okresem Moravskoslezského kraje. Dnes je opavský okres součástí Moravskoslezského kraje, který vznikl k 1. 1. 2000 jako Ostravský, ale Ústavním zákonem č.

176/2000 Sb. byl tento název změněn na Moravskoslezský. Tvoří jej 77 obcí, které se člení na 149 částí obcí. Sedm z nich má statut města a v nejlidnatějším – statutárním městě Opavě – žije téměř 58 tisíc obyvatel. Malé obce jsou především v západní a jihozápadní části okresu. Počtem obyvatel přes 176 tis. je čtvrtým v rámci kraje a desátým v republice. Podílem u nezaměstnaných osob ve věku 15 až 64 let je okres v rámci kraje postižen méně, je však nad průměrem České republiky o 0,45 procentního bodu.²⁷

Tabulka 3.10 Cenový vývoj rodinných domů a bytů v okrese Opava (V tis. Kč)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Průměrná nabídková cena rodinných domů (všechny velikosti)	2630	2621	3000	2910	3305	3450	3490	3500	3400	3460
Průměrná nabídková cena bytů (všechny velikosti)	978	984	1207	1053	1252	1264	1306	1268	1323	1420

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně třiceti cen (v tis. Kč). Data roku 2018 jsou sbírány pouze za první čtvrtletí.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

U výše uvedené tabulky lze vidět vývoj průměrných nabídkových cen rodinných domů všech velikostí a vývoj průměrných nabídkových cen bytů všech velikostí od roku 2009 do současnosti, kdy údaje o cenách roku 2018 jsou uvedeny pouze za první čtvrtletí. Podrobnější rozbor vývoje je ve čtvrté kapitole této práce

Tabulka 3.11 Vybrané ukazatele za okres Opava (Stav k 31.12.)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel (Osoby)	177133	177236	177173	177079	177010	176807	176742	176600	176385
Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let, %)	7,76	8,52	7,57	8,05	8,96	8,21	7,09	5,64	4,06
Zahájené byty	480	380	393	333	302	358	314	343	405
Dokončené byty	506	397	456	469	481	315	375	327	353

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Z tabulky 3.11 je zřejmé, že v okrese Opava mezi lety 2009 a 2010 přibyl počet obyvatel a to zhruba o 100 osob, nicméně od té doby do současnosti počet obyvatel neustále klesá. Podílí se na tom řada faktorů, k nimž lze zařadit stěhování za studiem či prací anebo také výkyvy v porodnosti a úmrtnosti obyvatel, jak je tomu i v jiných regionech. Naopak u ukazatele podílu nezaměstnaných osob v okrese Opava lze vidět, že od roku 2011 do roku 2013 stoupal. Nicméně okres Opava má oproti jiným okresům MSK, díky své historii, vysoký potenciál v oblasti obchodu, průmyslu a stavebnictví, jak je výše zmíněno, a tak se podařilo

²⁷ www.czso.cz, Okres Opava, ze dne: 15. 3. 2018

v roce 2014 rostoucí podíl přeměnit na klesající. Dalším faktore, který ve značné míře ovlivňuje růst či pokles cen nemovitostí, je bytová výstavba. Jedním z ukazatelů bytové výstavby je počet zahájených bytů v jednotlivých letech. Nejvyšší hodnota tohoto ukazatele je viditelná v roce 2009 a v tentýž roce je také největší počet bytů dokončených. Naopak nejméně dokončených bytů bylo v roce 2014, což je, mimo jiné, také důsledkem roku 2013, kdy počet zahájených bytů odpovídal pouze sumě 302 bytů, tedy nejnižšímu počtu ze zkoumaných let.

3.2.4 Okres Ostrava-město

Ostrava je jedním z významných sídelních, průmyslových a intelektuálních center v České republice. Podle počtu obyvatel (přes 300 tis.) i rozlohy je třetím největším městem České republiky a zároveň největším městem Moravskoslezského kraje. Zatím poslední územní změnou, která vstoupila v platnost dne 1. 1. 2007, se území okresu Ostrava-město (nikoli města Ostravy) rozrostlo o obce Stará Ves nad Ondřejnicí, Šenov, Václavovice a Vratimov z okresu Frýdek-Místek, obce Čavisov, Dolní Lhota, Horní Lhota a Velká Polom z okresu Opava a obce Klimkovice, Olbramice, Vřesina a Zbyslavice z okresu Nový Jičín. Dnes je tedy okres Ostrava-město tvořen statutárním městem ve svých správních hranicích 23 městských obvodů a dalšími 12 obcemi, z nich 3 mají statut města (Klimkovice, Šenov a Vratimov). Počtem obyvatel přes 324 tis. je druhým nejlidnatějším okresem v České republice a nejlidnatějším v kraji. V Ostravě bylo v roce 2016 dokončeno 394 bytů a zahájena výstavba 383 bytů.²⁸

Tabulka 3.12 Cenový vývoj rodinných domů a bytů v okrese Ostrava-město (V tis. Kč)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Průměrná nabídková cena rodinných domů (všechny velikosti)	2550	2500	2850	2760	2860	2900	2980	3000	3200	3290
Průměrná nabídková cena bytů (všechny velikosti)	1031	958	1027	884	1150	1208	1214	1168	1216	1294

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně třiceti cen (v tis. Kč). Data roku 2018 jsou sbírány pouze za první čtvrtletí.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

U výše uvedené tabulky lze vidět vývoj průměrných nabídkových cen rodinných domů všech velikostí a vývoj průměrných nabídkových cen bytů všech velikostí od roku 2009 do současnosti, kdy údaje o cenách roku 2018 jsou uvedeny pouze za první čtvrtletí. Podrobnější rozbor vývoje je ve čtvrté kapitole této práce.

²⁸ www.czso.cz, Okres Frýdek-Místek, ze dne: 16. 3. 2018

Tabulka 3.13 Vybrané ukazatele za okres Ostrava-město (Stav k 31.12.)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel (Osoby)	335425	333579	329961	328323	326874	325640	324311	323464	322419
Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let, %)	8,43	8,84	8,5	9,66	11,56	11,01	10,06	8,89	6,85
Zahájené byty	595	684	769	383	478	374	325	383	521
Dokončené byty	694	887	477	648	443	375	488	400	445

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Dle tabulky 3.13 je zřetelný úbytek obyvatel v okrese Ostrava-město od počátku zkoumaného období, tedy od roku 2009 do roku 2017. Přesto je však tento okres již dlouhodobě nejlidnatějším v celém Moravskoslezském kraji. Příčinou úbytku počtu obyvatel je například nízká porodnost, dále vzrůstající úmrtnost, která byla zaznamenána v celém MSK a to především v roce 2013 a také migrace obyvatel za lepším pracovním uplatněním. Ukazatel podílu nezaměstnaných osob ukazuje proměnlivý, tedy kolísavý podíl od roku 2009 do roku 2012, kdy hodnoty podílu nezaměstnaných osob byly v rozmezí od 8 do 9 procent. Nejvyšší hodnota podílu nezaměstnaných osob zkoumaného období byla evidována ve výši 11,56 procent (rok 2013), což zapříčinilo z velké části hromadné propouštění pracovníků společnosti OKD, a subdodavatelských těžebních společností. Od toho roku se hodnota neustále zmenšuje a v roce 2017 byla hodnota na úrovni 6,85 procent, tedy nejnižší z celého zkoumaného období. Dále co se týká ukazatelů bytové výstavby, hodnoty počtu zahájených bytů dovršily maxima, ze sledovaného období v tabulce, v roce 2011 (769). V roce 2017 byla hodnota počtu zahájených bytů ve zkoumaném okrese ve výši 521. Je to o téměř 140 bytů více, než v předchozím roce. Nárůst je evidován především v rodinných domech a následně v domech bytových. U dokončených bytů se objevují v letech 2013 a 2014 poklesy. Nejméně dokončených bytů bylo v roce 2014, kdy hodnota počtu dokončených bytu byla ve výši 375 bytů a naopak největší počet je evidován v roce 2010 (887).

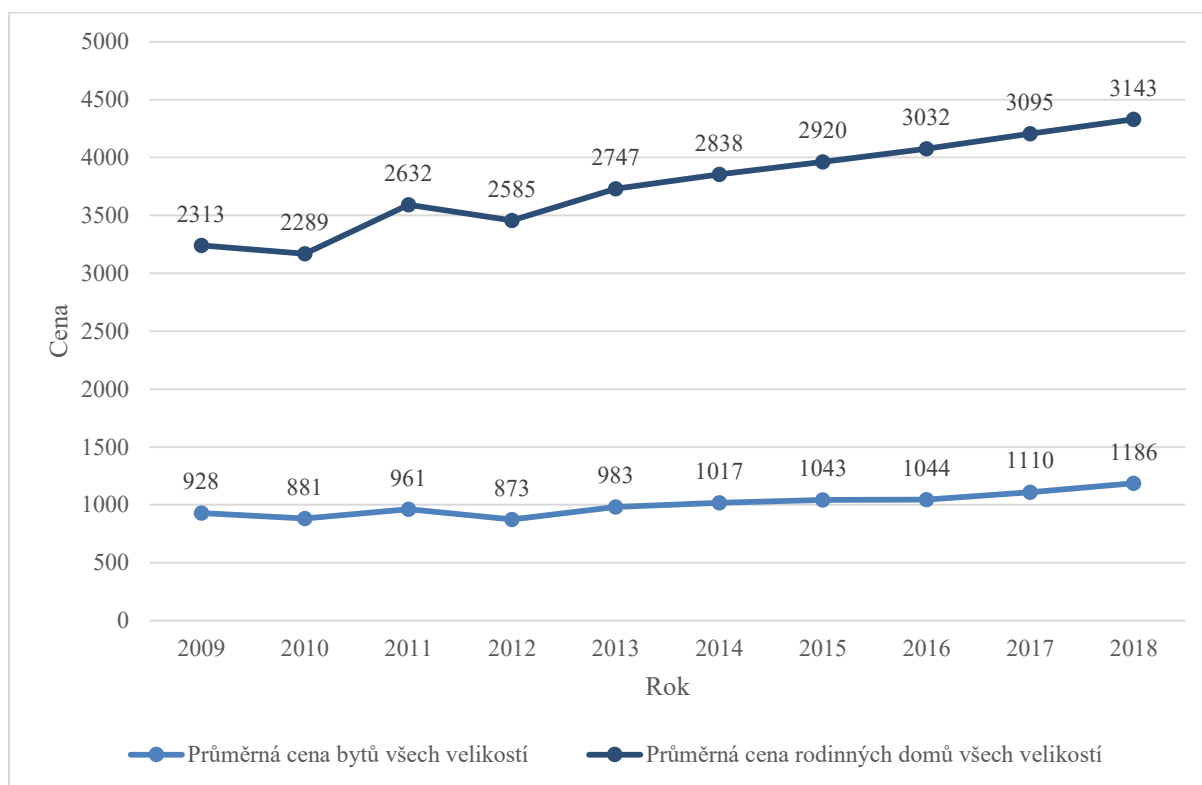
4. ZHODNOCENÍ A INTERPRETACE DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ

V předchozí kapitole byla vymezena stručná charakteristika a popsán vývoj dle vybraných ukazatelů jednotlivých okresů Moravskoslezského kraje, tedy oblastí, u nichž se prováděl v této bakalářské práci průzkum vývoje cen domů a bytů od roku 2009 do prvního čtvrtletí roku 2018. Nynější, tedy čtvrtá kapitola této práce je rozdělena do dvou podkapitol, které se následně člení dle jednotlivých zkoumaných okresů. První podkapitola, jež nese název „Vývoj nabídkových cen prodeje domů a bytů“, se zabývá, jak vyplývá z názvu, cenovým vývojem prodejní ceny rodinných domů a bytů ve všech okresech Moravskoslezského kraje. Naproti tomu druhá kapitola, jež nese název „Vývoj nabídkových cen pronájmů domů a bytů“ se nezabývá prodejem vybraných typů nemovitostí, nýbrž jeho pronájmem, který je přepočítán na roční výše.

4.1 Vývoj nabídkových cen prodeje domů a bytů v MSK

Nabídková cena je vždy určována prodávajícím, který chce svou nemovitost prodat či pronajmout. Tato podkapitola se zabývá pouze **prodejem** a to rodinných domů a bytů v celém Moravskoslezském kraji. Veškeré ceny ať už prodeje rodinných domů anebo bytů, jsou v níže uvedeném grafu vypočteny z průměrných cen jednotlivých nabízených rodinných domů a bytů v celém Moravskoslezském kraji, který se skládá z okresu Bruntál, Frýdek-Místek, Karviná, Nový Jičín, Opava a Ostrava město. Dále se v této kapitole budou podrobně zkoumat vývoje cen těchto vybraných nemovitostí v konkrétních okresech celého MSK. Ceny prodeje rodinných domů a bytů MSK jsou vypočteny z nabídkových cen inzertních novinách Avízo, zprůměrovány, přepočteny na tisíce koruny a uvedeny v přílohách této práce. Následující série grafů zobrazuje vývoj cen prodeje rodinných domů a bytů v celém Moravskoslezském kraji, tudíž také vývoje v jednotlivých okresech MSK. Do těchto statistik nejsou zahrnuty příliš levné a příliš drahé rodinné domy a byty, aby se zamezilo chybě kvůli špatně zadané ceně v inzerci. Počítají se pouze ceny rodinných domů a bytů v oblastech, v nichž je dostatek inzerátů, aby výsledné údaje příliš nezkreslovaly vývoj.

Graf 4.1 Vývoj cen rodinných domů a bytů v MSK (všechny velikosti, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry nabídkových cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

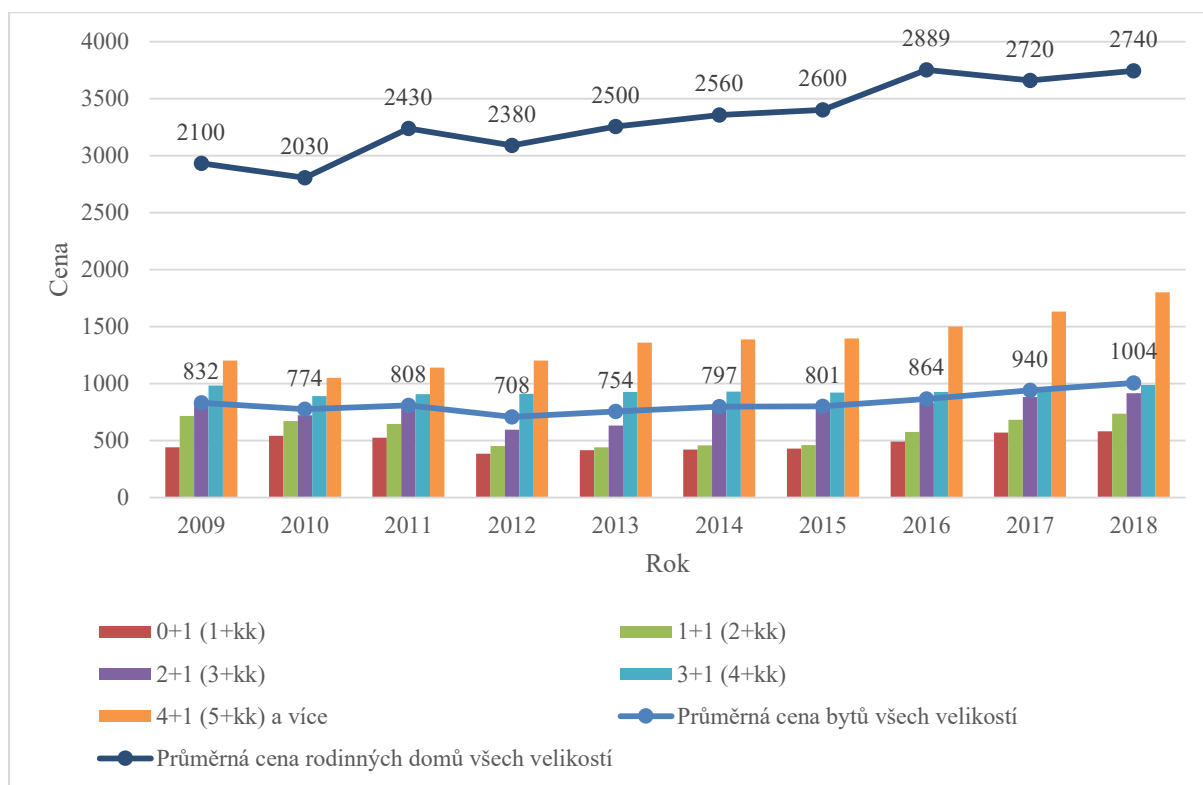
Z tohoto, výše uvedeného grafu 4.1 je zřejmé, že nabízené ceny rodinných domů v Moravskoslezském kraji jsou vyšší než ceny prodeje bytů. Hodnoty Ceny prodeje bytů meziročně v roce 2010 klesly zhruba o 5 %. Lze tento pokles spatřit na spodní křivce grafu (světlemodrá barva), kdy v roce 2009 byla průměrná cena bytů všech velikostí v MSK na úrovni 928 000 Kč a v roce 2010 byla tato průměrná nabídková cena na hodnotě 881 000 Kč. Taktéž lze spatřit u horní křivky (tmavomodrá barva), kdy byla v roce 2009 průměrná cena rodinných domů všech velikostí v Moravskoslezském kraji ve výši 2 313 000 Kč a následně v roce 2010 klesla o zhruba 1 %, tedy na hodnotu 2 289 000 Kč. Tento pokles byl způsoben projevem hospodářské krize, která přetrvávala nadále do roku 2012, přestože je v grafu v roce 2011 patrný nárůst jak už cen rodinných domů, tak bytů. Je nutno podotknout, že přestože je jeden zkoumaný rok výsledkem zhruba 720 nasbíraných údajů, ve skutečnosti proběhlo o mnoho více prodejí, čímž se může situace na tomto trhu do určité míry zkreslovat. Nicméně po roce 2012 docházelo k oživení ekonomiky, což způsobilo nárůst cen jak rodinných domů, tak bytů. Například dle údajů v grafu se v roce 2013 meziročně nabídková cena rodinných domů všech typů velikostí zvýšila zhruba o 6 %, v roce 2014 o 3 % a v roce 2015 byl meziroční nárůst 2,9 %, kdy hodnota činila 2 900 000 Kč. Ceny rodinných domů v MSK neustále, přestože se tempo růstu zpomalilo, rostou a u hodnot nabídkových cen bytů je situace dosti podobná. Zkoumaný rok 2018 je sice vypočten pouze za první čtvrtletí, ale již nyní lze říct, že ceny vybraných druhů nemovitostí stále stoupají. Jak lze vidět v grafu 4.1,

nynější nabídková cena rodinných domů v MSK se pohybuje okolo částky 3000000 Kč a průměrná nabídková cena bytů všech velikostí v MSK činí, zaokrouhleně na statisíce nahoru, 1200000 Kč. Podrobnější informace o nabídkových cenách bytů MSK, jednotlivých velikostí, jsou uvedeny v přílohách této práce.

4.1.1 Vývoj v okrese Bruntál

Následující graf zobrazuje vývoj cen prodeje rodinných domů a bytů v okrese Bruntál. Tento okres je nejvíce postiženým okresem, co se týče nezaměstnanosti. To má také za následek, mimo jiné, v průměru nejnižší ceny vybraných, zkoumaných nemovitostí. Zatímco ceny rodinných domů jsou zprůměrovány ze všech typů velikostí, nabídkové ceny bytů jsou rozčleněny do pěti kategorií dle velikosti na byty 0+1 (1+kk), 1+1 (2+kk), 2+1 (3+kk), 3+1 (4+kk) a 4+1 (5+kk) a více. Avšak z údajů těchto velikostních kategorií jsou také následně spočteny průměrné ceny bytů v celém okrese Bruntál.

Graf 4.2 Vývoj cen rodinných domů a bytů v okrese Bruntál (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděné pouze byty.

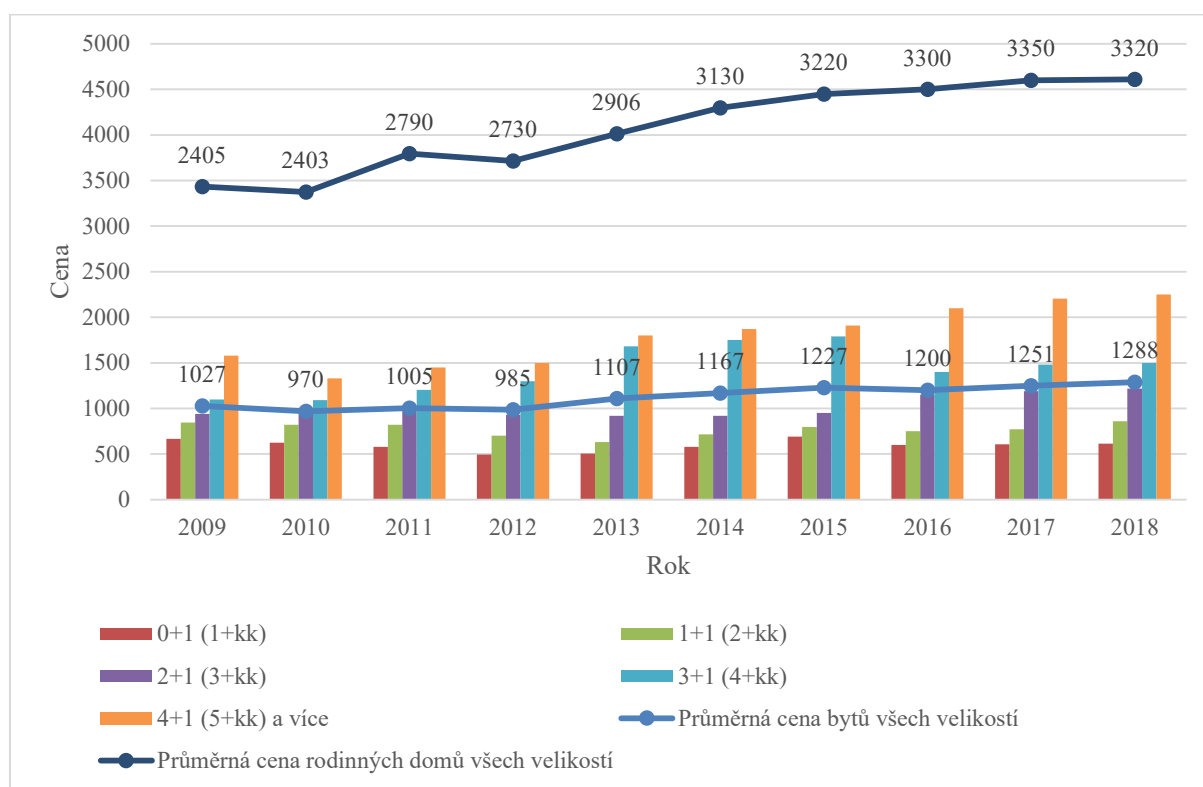
Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

V grafu 4.2 lze spatřit patrný rozdíl ve výši cen prodeje rodinných domů (horní křivka - tmavomodrá) a výši cen prodeje bytů (spodní křivka – světlemodrá). Zatímco průměrné ceny rodinných domů se v tomto okrese, od roku 2009 do roku 2018, pohybovaly v rozmezí od dvou do necelých tří milionu korun českých, průměrné prodejní ceny bytů sotva dosahují výše jednoho milionu korun českých. Jak bylo zmíněno u předchozího grafu, kde byl ukázán vývoj cen vybraných nemovitostí v celém Moravskoslezském kraji jakožto celku, tak i zde lze vidět, vyjma období od roku 2009 do roku 2012, téměř vždy rostoucí cenový vývoj. Například průměrné nabídkové ceny bytů všech velikostí se od roku 2012, kdy hodnota činila zhruba 708 000 Kč, do počátku roku 2018 vyšplhaly na částku 1 004 000 Kč, což činí rozdíl téměř 300 000 Kč. Jestliže se podíváme na rozdíly cen bytů jednotlivých velikostí, je viditelný rozdíl u cen bytů velikostí 0+1 (1+kk) – červená barva, a cen bytů 2+1 (3+kk) – fialová barva. Na počátku zkoumaného období, tedy roku 2009, činila průměrná cena bytu 0+1 (1+kk) částku 440 000 a průměrná cena bytu 2+1 (3+kk) částku 820 000, což je zhruba dvojnásobná suma. Takovéto rozdíly jsou viditelné u všech velikostních kategorií, přičemž jsou zpravidla nejlevnější byty s nejnižším počtem pokojů, např. garsonky, a za nejdražší byty se považují byty s vícero pokoji. Je to logické vysvětlení, když vezmeme v potaz okolnost, že byty s menším počtem pokojů mají menší rozměr. Samozřejmě se cena odvíjí od vícero faktorů, jimiž je například stáří bytu, jeho vybavenost nebo lokalita, v níž se nachází. Na závěr tohoto grafu lze uvést, že byty velikosti 1+1 (2+kk) jsou názorným úkazem promítnutí hospodářské krize do tohoto trhu. Jak je v grafu 2 vidět, ceny bytů velikosti 1+1, popř. 2+kk - vyznačeny zelenou barvou, od roku 2009 do roku 2012 klesaly. Průměrná cena bytů těchto velikostí byla v roce 2012 pouze ve výši 450 000 Kč, zatímco průměrná cena bytů roku 2018, vypočtená z prvního čtvrtletí, činí, třebaže je zapotřebí brát v úvahu inflaci, částku 735 000 Kč. Z toho vyplývá, že nárůst cen bytů velikostí 1+1 (2+kk) činí za šest let, počínaje rokem 2012, téměř 300 000 Kč.

4.1.2 Vývoj v okrese Frýdek-Místek

Cenový vývoj rodinných domů a bytů v okrese Frýdek-Místek bude představen na tomto, níže uvedeném grafu, který uvádí vývoj v období od roku 2009 do prvního čtvrtletí roku 2018. Jak již bylo uvedeno u vývoje cen vybraných druhů nemovitostí u předchozího okresu, tak i zde je vývoj nabídkových cen rodinných domů zprůměrován ze všech velikostí rodinných domů, neohlížeje se na počet pokojů v domě, stáří, přesnou lokalitu (pouze spadající do okresu Frýdek-Místek), vybavenost a dalších parametrů. Naopak průměry nabídkových cen bytů jsou rozčleněny do pěti kategorií dle počtu pokojů - viz graf. Tento okres je již dlouhodobě, po okresu Opava, střídavě s okresem Ostrava-města, nejdražší co se týče prodeje rodinných domů a bytů.

Graf 4.3 Vývoj cen rodinných domů a bytů v okrese Frýdek-Místek (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděny pouze byty.

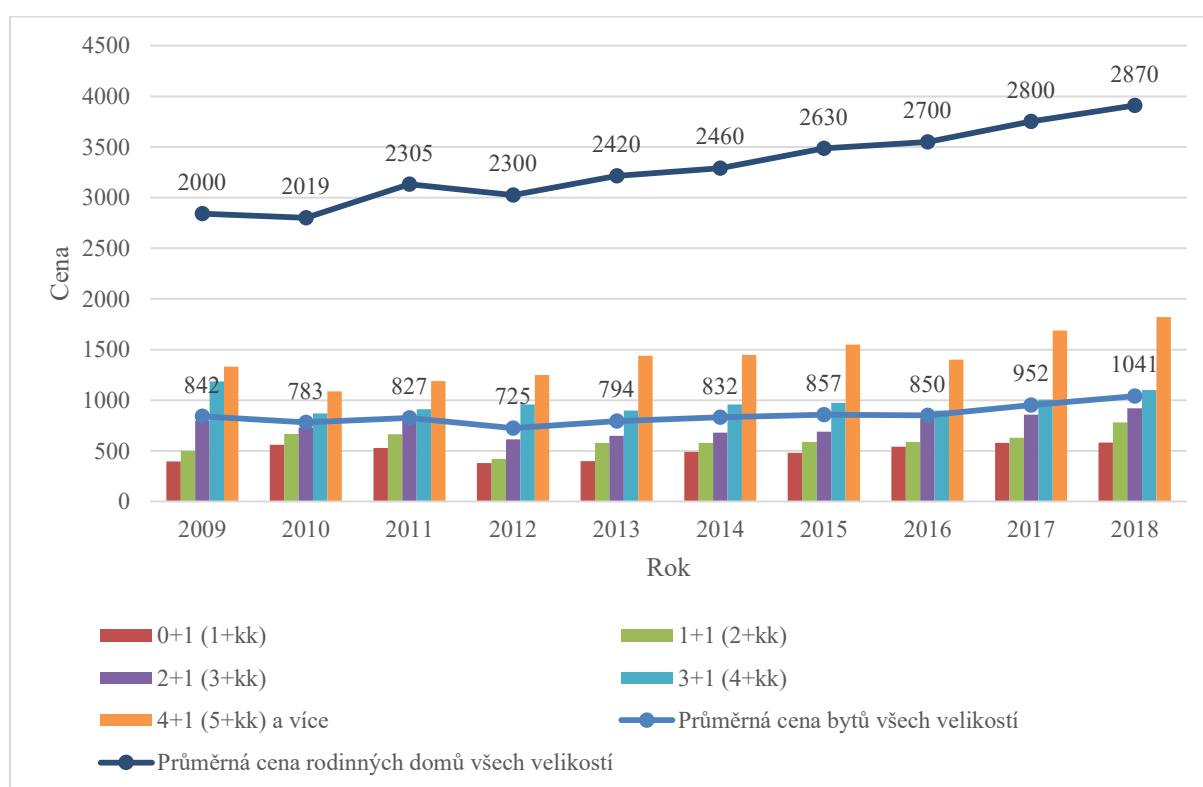
Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Z výše uvedeného grafu 4.3 je zřejmé, že průměrná nabídková cena rodinných domů v okrese Frýdek-Místek činila v roce 2009 částku 2 405 000 Kč. V následujícím roce cena poklesla o 0,1 %, což není příliš znatelné. Naproti tomu cena prodeje bytů se snížila až o 5,5 %. Po roce 2012, kdy ustávala hospodářská krize, ceny vybraných druhů nemovitostí začaly stoupat. Ke konci roku 2010 banky začaly opětovně uvolňovat podmínky pro získávání hypotečních úvěrů, což se poměrně rychle projevilo v cenách jak rodinných domů, tak cenách bytů. Tento jev lze do značné míry spatřit v roce 2011, kdy ceny rodinných domů (horní křivka – tmavomodrá) rapidně vzrostly a to o neuvěřitelných 16,1 %. Dále lze spatřit prudší nárůst nabídkových cen rodinných domů v roce 2013, 2014 a 2015, který je způsoben větší poptávkou po rodinných domech než v předešlých letech, za což může především příznivá situace v oblasti hypoték. V roce 2013 činila míra růstu prodeje domů všech velikostí 6,4 %, dále v roce 2014 7,7 % a v roce 2015 činila míra růstu 2,9 %. Lze z grafu usoudit, že ceny rodinných domů stále rostou, ale tempo růstu se neustále zpomaluje. U prvního čtvrtletí roku 2018 lze sice spatřit pokles ceny rodinných domů, ale je to pokles nepatrný, jen vy výši 0,7 %. Co se týče bytů dle kategorie velikostí, největší poptávka v tomto okrese byla v roce 2015 po bytech 3+1 (4+kk). Tento jev lze vypočítat v grafu v roce 2015, kdy činila průměrná cena bytu 3+1 (4+kk) 1 790 000 Kč a hodně se tím blížila průměrných cenám vícepokojových bytů. V současné době je však vyšší poptávka po bytech s nižším počtem pokojů.

4.1.3 Vývoj v okrese Karviná

Níže uvedený graf zobrazuje vývoj cen prodeje rodinných domů a bytů v okrese Karviná. Tento je po okrese Bruntál druhým okresem v kraji s nejnižšími nabídkovými cenami jak rodinných domů, tak bytů. Uvedené ceny rodinných domů jsou zprůměrovány ze všech typů velikostí a nabídkové ceny bytů jsou rozčleněny do pěti kategorií dle velikosti na byty 0+1 (1+kk), 1+1 (2+kk), 2+1 (3+kk), 3+1 (4+kk) a 4+1 (5+kk) a více. Avšak z údajů těchto velikostních kategorií jsou také následně spočteny průměrné ceny bytů v celém okrese Karviná.

Graf 4.4 Vývoj cen rodinných domů a bytů v okrese Karviná (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděny pouze byty.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

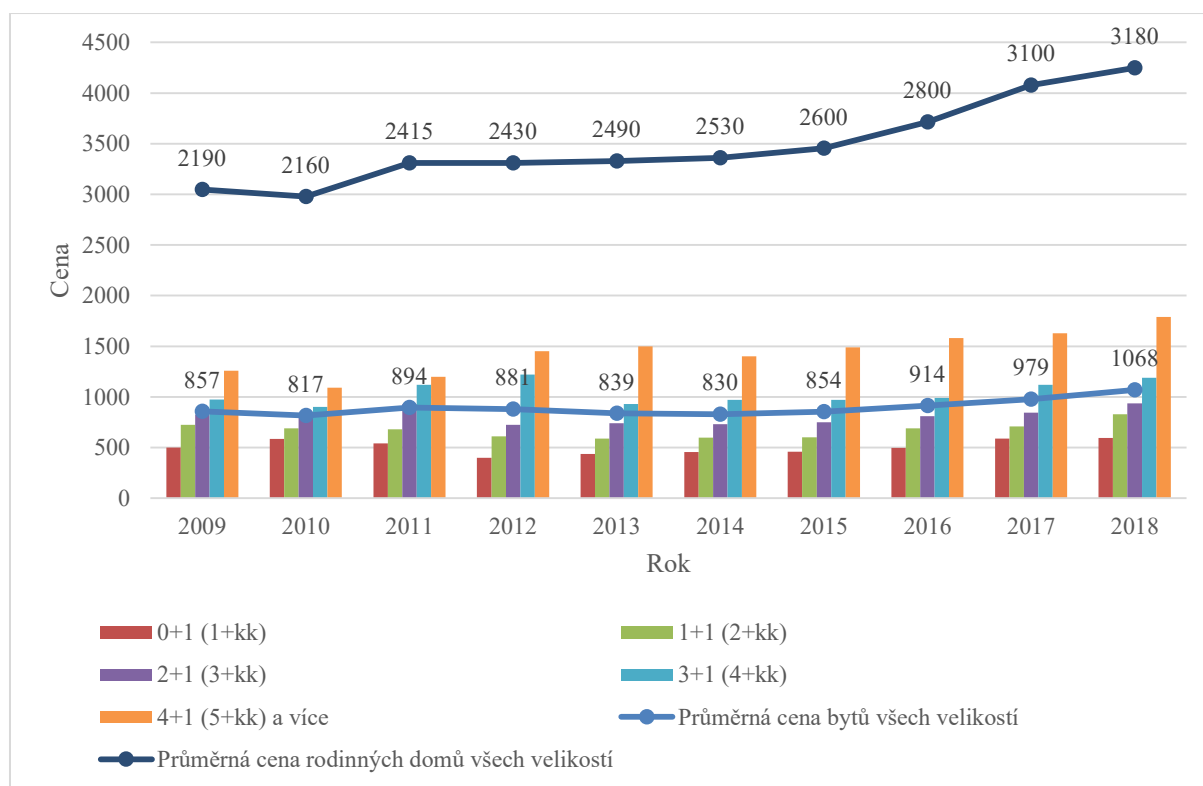
Z výše uvedeného grafu 4.4 lze, jak je zmíněno u předchozích grafů, vidět pokles cen obou vybraných druhů nemovitostí od roku 2009 - důsledkem hospodářské krize. Ceny rodinných domů začaly, kromě roku 2011, více růst až v roce 2013, kdy míra růstu rodinných domů, dle nasbíraných dat, činila meziročně 5,2 % a průměrná cena rodinného domu téhož roku činila 2 420 000 Kč. V roce 2014 činila meziročně míra růstu rodinných domů, dle nasbíraných údajů, 1,7 %, v roce 2015 6,9 %, z čehož vyplývá, že ceny rodinných domů rostly rychleji, za což mohou příznivé nabídky bank, co se týče hypotečních úvěrů. Dále

v roce 2016 činila meziročně míra růstu průměrných cen rodinných domů 2,7 %, v roce 2017 už jen 1,5 % a v roce 2018, z údajů prvního čtvrtletí, je míra meziročního růstu cen rodinných domů v okrese Karviná ve výši 2,5 %. Je tedy zřejmé, že průměrné ceny rodinných domů v tomto kraji od roku 2012 nepřetržitě rostou. Co se týče vývoje cen bytů dle počtu pokojů, lze v grafu 4 vidět, že v roce 2009 činila hodnota bytu 1+1 (2+kk) v průměru 500 000 Kč, zatímco v roce 2017 činila průměrná cena podobného bytu 630 000 Kč. Rozdíl je, dle nasbíraných dat, 130 000 Kč. Meziročně ceny bytů v tomto kraji také, jak je tomu i u ostatních krajů, rostou, ale tempo růstu se neustále zpomaluje. Nejvyšší meziroční míra růstu průměrné ceny bytů všech velikostí byla, ze zkoumaného období, zjištěna u roku 2013, kdy hodnota činila 9,5 % a naopak nejvyšší pokles byl zaznamenán v roce 2012, kdy byl meziročně pokles cen bytů o zhruba 12 %.

4.1.4 Vývoj v okrese Nový Jičín

Následující graf zobrazuje vývoj cen prodeje rodinných domů a bytů v okrese Nový Jičín. Ceny rodinných domů jsou zprůměrovány ze všech typů velikostí, nabídkové ceny bytů jsou rozčleněny do pěti kategorií dle velikosti na byty 0+1 (1+kk), 1+1 (2+kk), 2+1 (3+kk), 3+1 (4+kk) a 4+1 (5+kk) a více. Z údajů těchto velikostních kategorií jsou také následně spočteny průměrné ceny bytů v celém okrese. Nový Jičín je průměrným okresem Moravskoslezského kraje, co se týče cen zkoumaných druhů nemovitostí.

Graf 4.5 Vývoj cen rodinných domů a bytů v okrese Nový Jičín (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděné pouze byty.

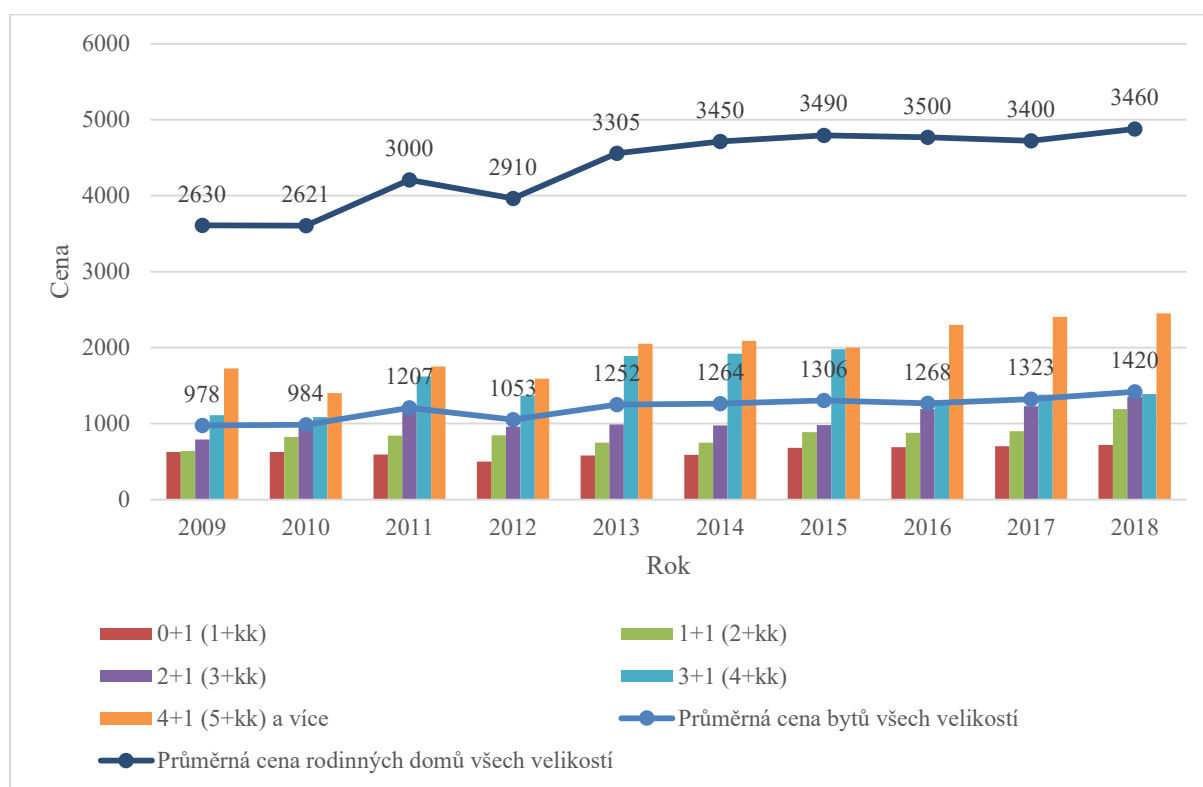
Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

U výše uvedeného grafu 4.5 je vyobrazen vývoj nabídkových cen rodinných domů a bytů v okrese Nový Jičín. Tento okres byl také poznamenán hospodářskou krizí, kdy meziročně v roce 2010 průměrně cena rodinného domu klesla o 30 000 Kč a průměrně cena bytů všech velikostí klesla o 40 000 Kč. V roce 2011 činila průměrná cena rodinného domu 2 415 000 Kč, což činí meziroční nárůst o 11,8 %, dále v roce 2012 činila průměrná cena za rodinný dům částku 2 430 000 Kč. Z této skutečnosti vyplývá, že ceny rodinných domů v okrese Nový Jičín v období od roku 2011 do roku 2015 rostly pomalu, meziroční rozdíly cen činily pouze desetitisícové rozdíly, zatímco po roce 2015 se tempo růstu meziročně začalo zrychlovat a meziroční míra růstu v roce 2017 dosahovala hodnot 10,7 %. Avšak pro rok 2018 už platí tempo růstu spíše pomalejší, přestože ceny rodinných domů stále rostou. Dále co se týče cenového vývoje bytů v tomto okrese, lze z grafu vyzorovat, že od roku 2011 do roku 2014 průměrná cena rodinných domů klesala, kdy v roce 2014 činila průměrná výše pouze 830 000 Kč. Pro srovnání, téhož roku činila v okrese Opava průměrná cena bytů všech velikostí 1 264 000 Kč, z čehož vyplývá, že v průměru byly v roce 2014 ceny bytů levnější v okrese Nový Jičín zhruba o 400 000 Kč oproti okresu Opava. V současné době je situace však, s výjimkou pár desítek tisíc, podobná.

4.1.5 Vývoj v okrese Opava

V níže uvedeném grafu je vyobrazen vývoj cen rodinných domů a bytů v okrese Opava, a to v období od roku 2009 do prvního čtvrtletí roku 2018. Uvedené ceny rodinných domů jsou zprůměrovány ze všech typů velikostí a nabídkové ceny bytů jsou rozčleněny do pěti kategorií dle velikosti na byty 0+1 (1+kk), 1+1 (2+kk), 2+1 (3+kk), 3+1 (4+kk) a 4+1 (5+kk) a více. Avšak z údajů těchto velikostních kategorií jsou také následně spočteny průměrné ceny bytů v celém okrese. Tento okres je podle statistik v průměru nejdražším okresem, co se týče cen vybraných, zkoumaných druhů nemovitostí.

Graf 4.6 Vývoj cen rodinných domů a bytů v okrese Opava (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděny pouze byty.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

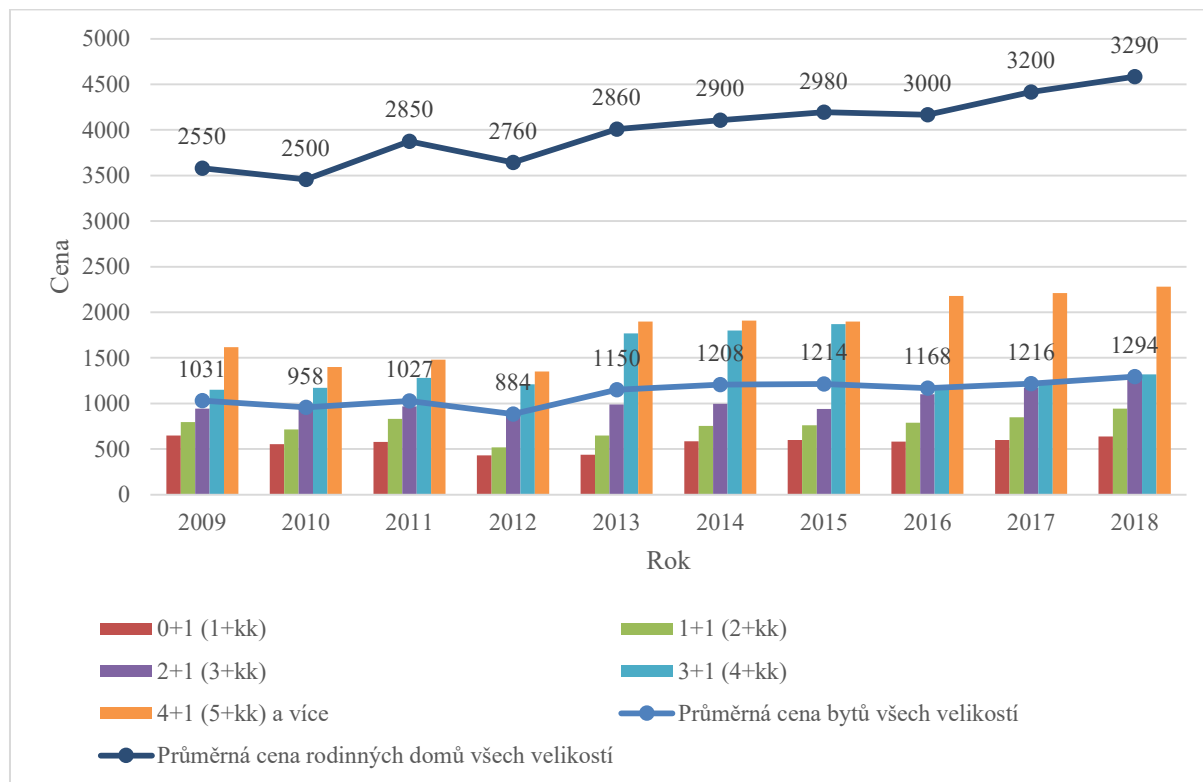
Na tomto grafu 4.6 lze vidět vývoj nabídkových cen rodinných domů všech velikostí a nabídkových cen bytů dle kategorií počtu pokojů. Horní křivka (tmavomodrá) vyobrazuje vývoj vypočtených průměrných cen rodinných domů v tomto okrese. Tvar křivky se podobá tvarům ostatních zkoumaných okresů. Nicméně ceny jsou na výrazně jiné úrovni. Pro představu, průměrná cena rodinného domu, dle průzkumu, v roce 2009 v okrese Bruntál činila 2 100 000 Kč a v tomto okrese o více než půl milionu korun českých více. Dále v roce 2017 činila v okrese Bruntál cena za srovnatelný rodinný dům 2 790 000 Kč a v okrese Opava už 3 400 000 Kč. Což je opět významný cenový rozdíl. Co se týče cen jednotlivých kategorií velikosti bytů, zde je situace podobná jako v ostatních okresech tohoto kraje, pouze v jiném měřítku. Tudiž, čím větší byt, tím je v průměru vyšší i cena, jedná-li se o byty srovnatelné. Co se týče míry růstu průměrné ceny bytů všech velikostí, tak lze v grafu zachytit propady v letech 2012 a 2016. V roce 2016 způsobila pokles průměrných cen bytů kategorie bytů 3+1 (4+kk), kdy ve stejném čase vzrostla poptávka po bytech velikosti 2+1 (3+kk).

4.1.6 Vývoj v okrese Ostrava-město

Vývoj cen rodinných domů a bytů v tomto okrese je srovnatelný s vývojem v okrese Frýdek-Místek. Oba tyto okresy mají vysokou popularitu v oblasti bydlení. Vysoká poptávka

po bydlení je dána mnoha faktory, ať už ekonomickými či demografickými. V níže uvedeném grafu je vyobrazen vývoj nabídkových cen rodinných domů všech velikostí a cen bytů rozčleněn dle jednotlivých kategorií bytů. Veškeré hodnoty, z nichž jsou sestaveny grafy, jsou uvedeny v přílohách této práce.

Graf 4.7 Vývoj cen rodinných domů a bytů v okrese Ostrava-město (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděny pouze byty.

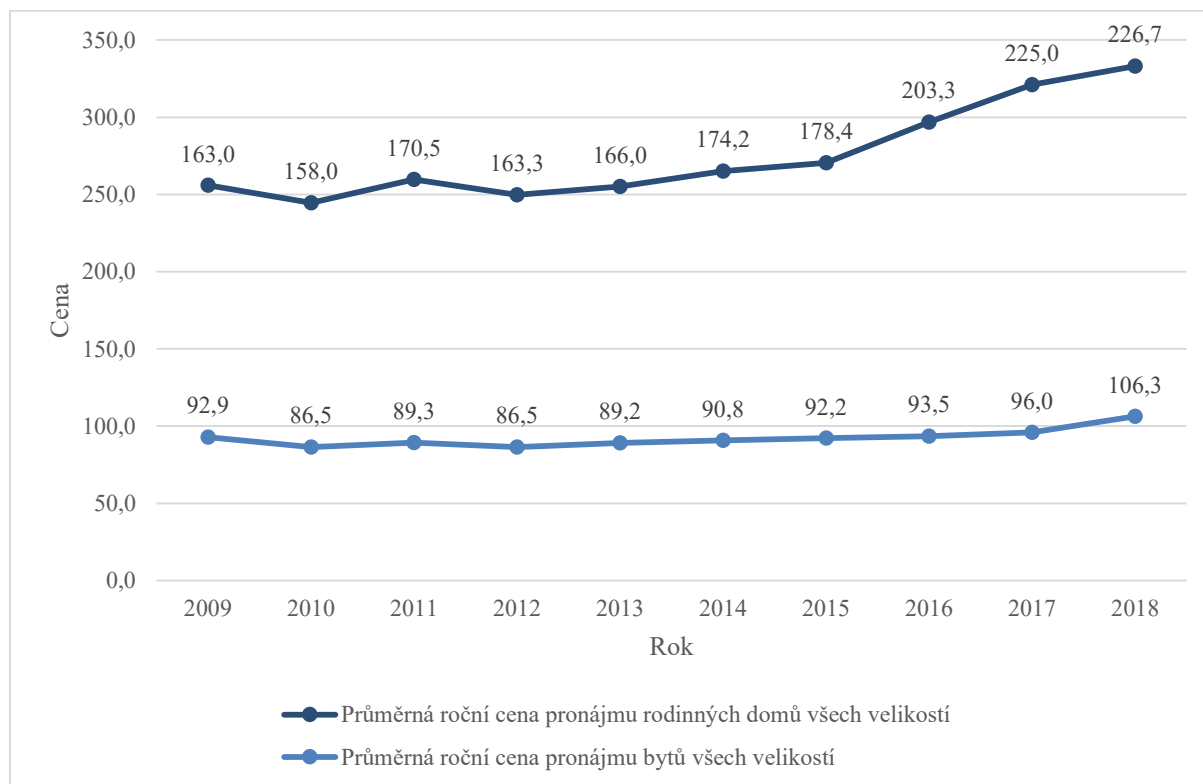
Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Z výše uvedeného grafu 4.7 je zřejmé, že průměrné nabídkové ceny bytů velikosti 3+1 (4+kk) jsou v letech 2013, 2014 a 2015 dosti srovnatelné s byty s vyšším počtem pokojů. Průměrná cena bytu velikosti 3+1 (4+kk) v roce 2015 činila 1 870 000 Kč, kdy v tomtéž roce průměrná cena bytu velikosti 4+1 (5+kk) a více činila 1 900 000 Kč. O rok později, tedy v roce 2016 se průměrná cena bytu velikostí 3+1 (4+kk) propadla na částku 1 190 000 Kč a zároveň stoupla hodnota průměrné ceny bytu velikosti 2+1 (3+kk). Je to dáno vyšší poptávkou po bytech s velikostí 2+1 (3+kk). Co se týče meziroční míry růstu, v roce 2013 byla nejvyšší a činila 12,6 % u průměrné ceny bytů všech velikostí. Naopak nejvyšší meziroční pokles cen byl zaznamenán v roce 2012, kdy průměrné ceny bytů všech velikostí propadly o 9,2%.

4.2 Vývoj nabídkových cen pronájmů domů a bytů v MSK

V této podkapitole bude stručně popsán vývoj průměrných nabídkových cen **pronájmu** rodinných domů a bytů. V dílčích podkapitolách bude vyobrazen vývoj těchto vybraných nemovitostí za jednotlivé okresy Moravskoslezského kraje. Veškeré nasbírané o vývoji jsou uvedeny v příloze této práce.

Graf 4.8 Vývoj ročních cen pronájmu rodinných domů a bytů v MSK (všechny velikosti, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry nabídkových cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat

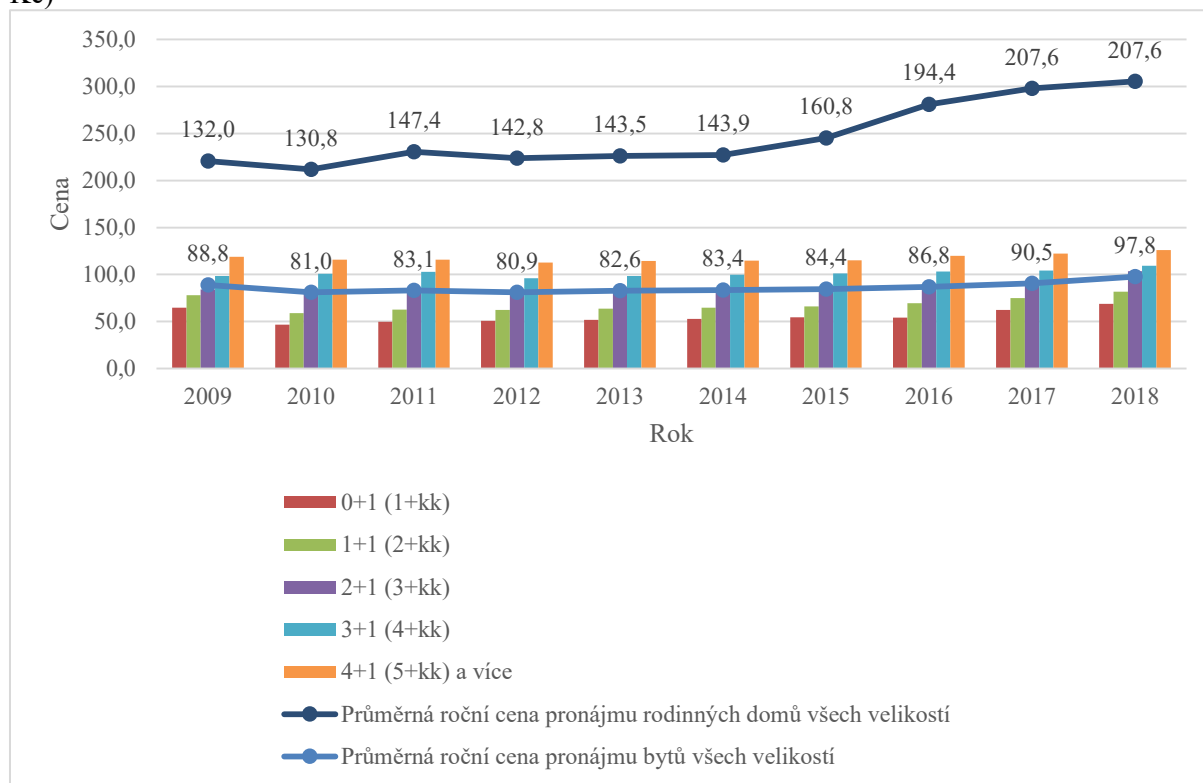
Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Ve výše uvedeném grafu 4.8 jsou vyobrazeny křivky průměrných ročních cen pronájmu rodinných domů všech velikostí a bytů všech velikostí. Z grafu vyplývá, že roční výše pronájmu rodinných domů byla téměř v každém roce dvojnásobná oproti výši ročního pronájmu bytů všech velikostí. Ze zkoumaného období je zřejmé, že nejnižší výše ročního pronájmu rodinných domů byla v roce 2010, kdy hodnota pronájmu činila 158 000 Kč (ročně) a naopak nejvyšší hodnota ročního pronájmu je v současné době, kdy roční výše pronájmu činí v průměru 226 700 Kč, což je za téměř osmiletý vývoj nárůst ve výši 68 700 Kč. Nejnižší hodnota průměrného pronájmu bytů byla také v roce 2010 a činila 92 900 Kč (ročně). Naopak nejvyšší hodnota průměrného ročního pronájmu bytů je také v současné době a činí hodnotu 106 300 Kč (ročně). Nárůst výše ročního pronájmu bytů všech velikostí za téměř osmiletý vývoj je ve výši 13 400 Kč.

4.2.1 Vývoj v okrese Bruntál

V níže uvedeném grafu 4.9 je vyobrazen vývoj cen pronájmů rodinných domů a bytů v okrese Bruntál. Tento okres má nejnižší ceny jak prodeje, tak pronájmů vybraných zkoumaných druhů nemovitostí ze všech okresů Moravskoslezského kraje. Veškeré údaje ke grafu jsou zveřejněny v přílohách této práce.

Graf 4.9 Vývoj ročních cen pronájmů rodinných domů a bytů v okrese Bruntál (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděné pouze byty.

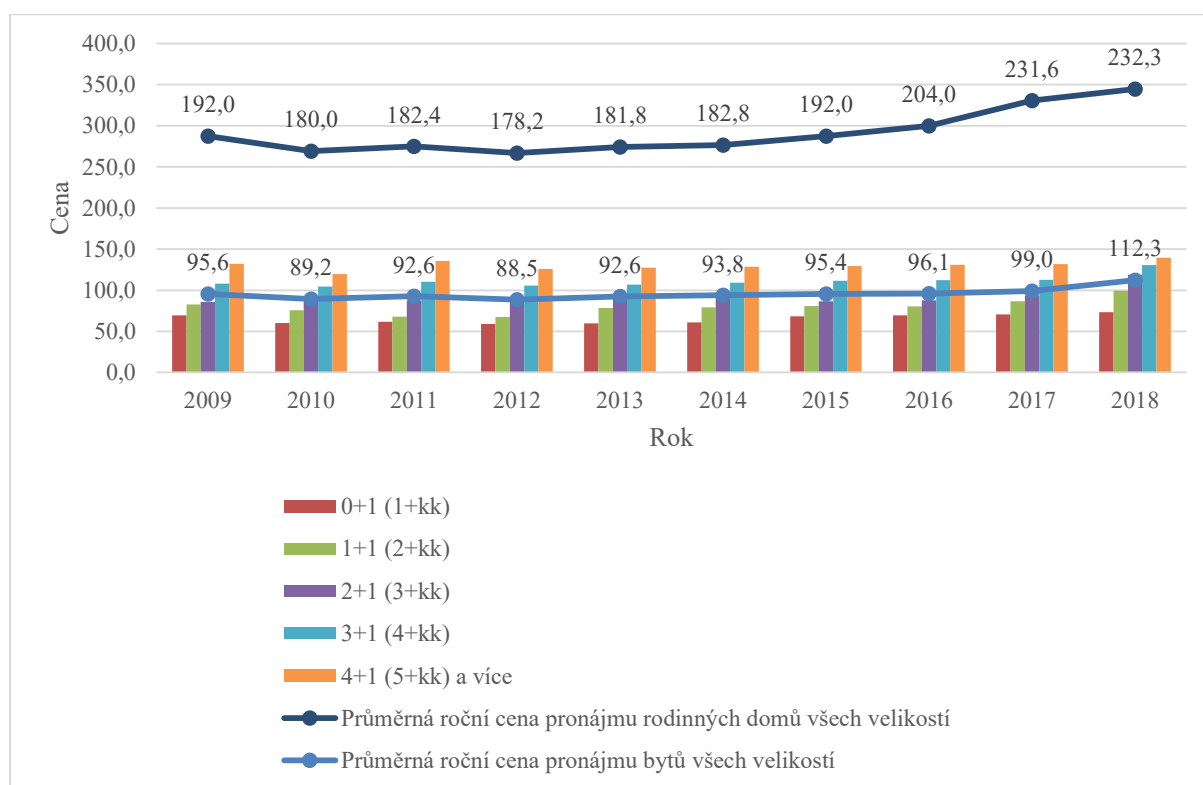
Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Lze vidět, že od roku 2012 každoročně průměrně ceny pronájmů rodinných domů rostou. Nejvyšší meziroční míra růstu je zřejmá v roce 2016, kdy činila okolo 20 %, což je asi o pětinu více, než v roce 2015. Co se týče bytů, průměrná výše ročního pronájmu činí za první čtvrtletí roku 2018 97 800 Kč, což je meziroční nárůst ve výši 8 %. Každým rokem je průměrná roční cena pronájmu bytů vyšší, přičemž tempo růstu zrychluje. Jak lze vidět v grafu 9, nejnižší roční výše pronájmů je každoročně v průměru u kategorií bytů 0+1 (1+kk), naopak nejvyšší je u kategorií 4+1 (5+kk) a více.

4.2.2 Vývoj v okrese Frýdek-Místek

Cenový vývoj ročních pronájmů rodinných domů a bytů v okrese Frýdek-Místek je vyobrazen na níže uvedeném grafu 10. Tento okres zaujímá, ve zkoumaném období, střídavě s okresem Ostrava-město, druhé místo v kraji, co se týče nejdražších pronájmů. Dle údajů z prvního čtvrtletí roku 2018 však na místě třetím v průměrném pronájmu bytů, nicméně v průměrném pronájmu domů stále na místě druhém.

Graf 4.10 Vývoj ročních cen pronájmů rodinných domů a bytů v okrese Frýdek-Místek (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděné pouze byty.

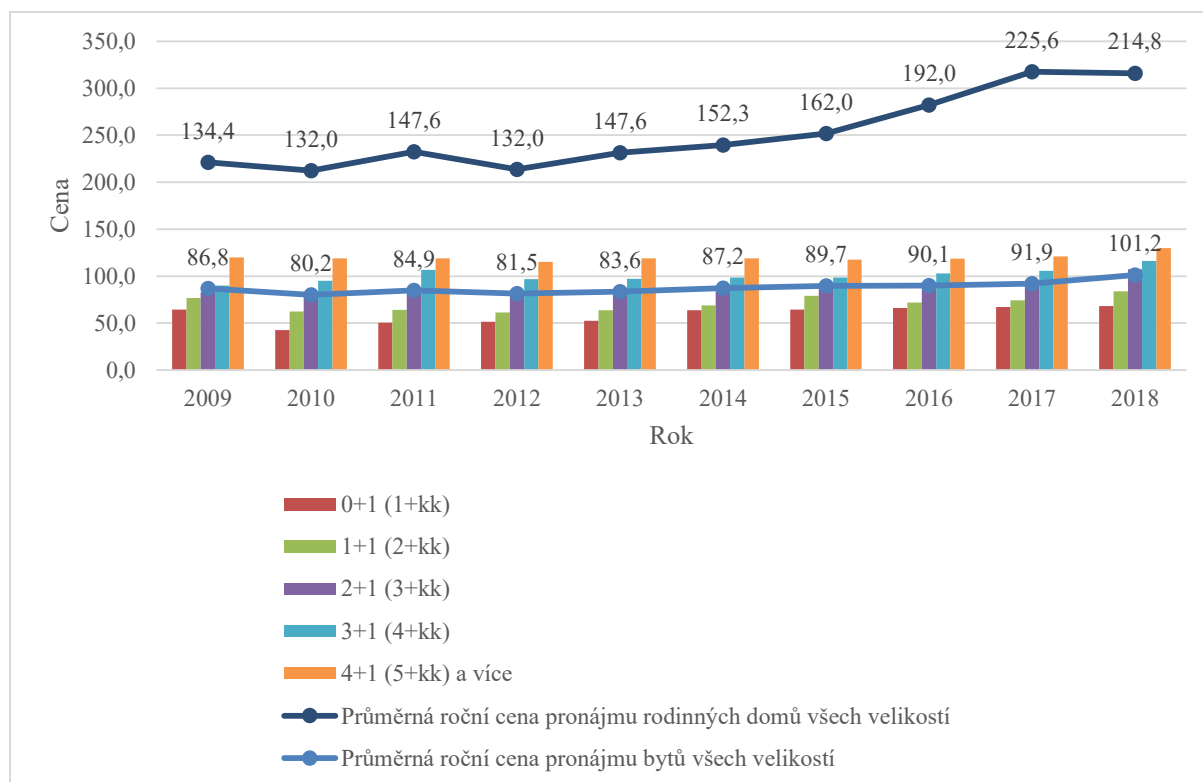
Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

U výše vytvořeného grafu 4.10 je patrný rozdíl v průměrné roční výši pronájmů rodinných domů a bytů. Průměrná výše ročního pronájmu rodinného domu od roku 2012 neustále stoupá. Meziroční míra růstu pronájmů rodinných domů v roce 2017 činila 13,5 % a za první čtvrtletí roku 2018 činí míra meziročního růstu pronájmů rodinných domů pouhých 0,3 %. Dále v roce 2017 byl 3 % nárůst průměrného ročního pronájmu bytů a za první čtvrtletí roku 2018 byla meziroční míra růstu vypočtená na 13,5 %. Z toho vyplývá, že v současné době jdou ceny pronájmů bytů stále více nahoru, zatímco pronájmy rodinných domů jsou zhruba na stejné úrovni. Pro příklad, meziročně roku 2018 se průměrná výše ročního pronájmu bytů 2+1 (3+kk) – fialová barva, zvýšila o 25 200 Kč, zatímco v roce 2017 se zvýšila o pouhých 6 000 Kč.

4.2.3 Vývoj v okrese Karviná

Tento okres je druhým okresem, po okrese Bruntál, s nejnižšími průměrnými ceny jak pronájmů, tak prodejů rodinných domů a bytů. V níže uvedeném grafu je zobrazen vývoj cen pronájmů vybraných, zkoumaných druhů nemovitostí. Podrobnější data ke grafu jsou uveřejněny v přílohách této práce.

Graf 4.11 Vývoj ročních cen pronájmů rodinných domů a bytů v okrese Karviná (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděné pouze byty.

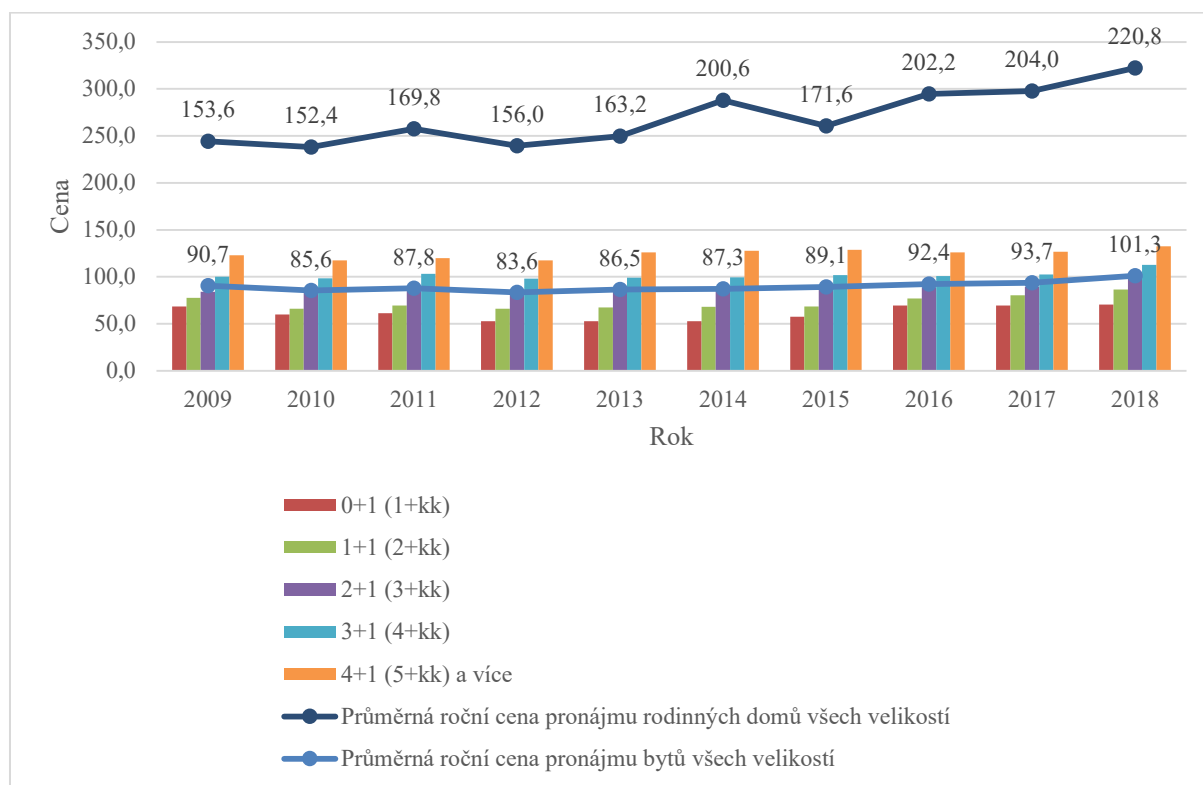
Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Jak lze vyčíst z grafu 4.11, průměrné výše pronájmů bytů všech velikostí (spodní křivka – světlemodrá) se pouze, ze zkoumaného období, meziročně snížila v roce 2010 o 6,9 % a následně v roce 2012 o 3,2 %. Průměrná roční výše pronájmu bytů v tomto roce 2012 činila 51 600 Kč za byt 0+1 (1+kk). Dnešní hodnota této kategorie bytu (rok 2018) činí výši 68 200 Kč, z čehož vyplývá, že výše ročního pronájmu bytů této kategorie od roku 2012 stoupla o 16 600. Průměrná roční cena pronájmů bytů všech velikostí však od roku 2012 do roku 2018 stoupla o 19 700 Kč. Co se týče míry růstů, meziročně v roce 2016 vzrostla průměrná výše ročního pronájmu bytů o 0,5 %, přičemž v roce 2017 vzrostla o 1,9 %. Naopak průměrná roční výše pronájmů rodinných domů za první čtvrtletí roku 2018 meziročně klesla o 10 800 Kč. Průměrná výše pronájmů rodinných domů byla v roce 2017 na nejvyšší úrovni, což zapříčinila vysoká zaměstnanost, růst mezd, a nízké úrokové sazby hypoték.

4.2.4 Vývoj v okrese Nový Jičín

Průměrné nabídkové ceny ročních pronájmů vybraných druhů nemovitostí jsou v níže uvedeném grafu průměrnými hodnotami bez zohlednění velikosti obce, kde se nemovitost nachází (krajské město, odlehlá obec), stáří objektu a jeho vybavení.

Graf 4.12 Vývoj ročních cen pronájmů rodinných domů a bytů v okrese Nový Jičín (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděné pouze byty.

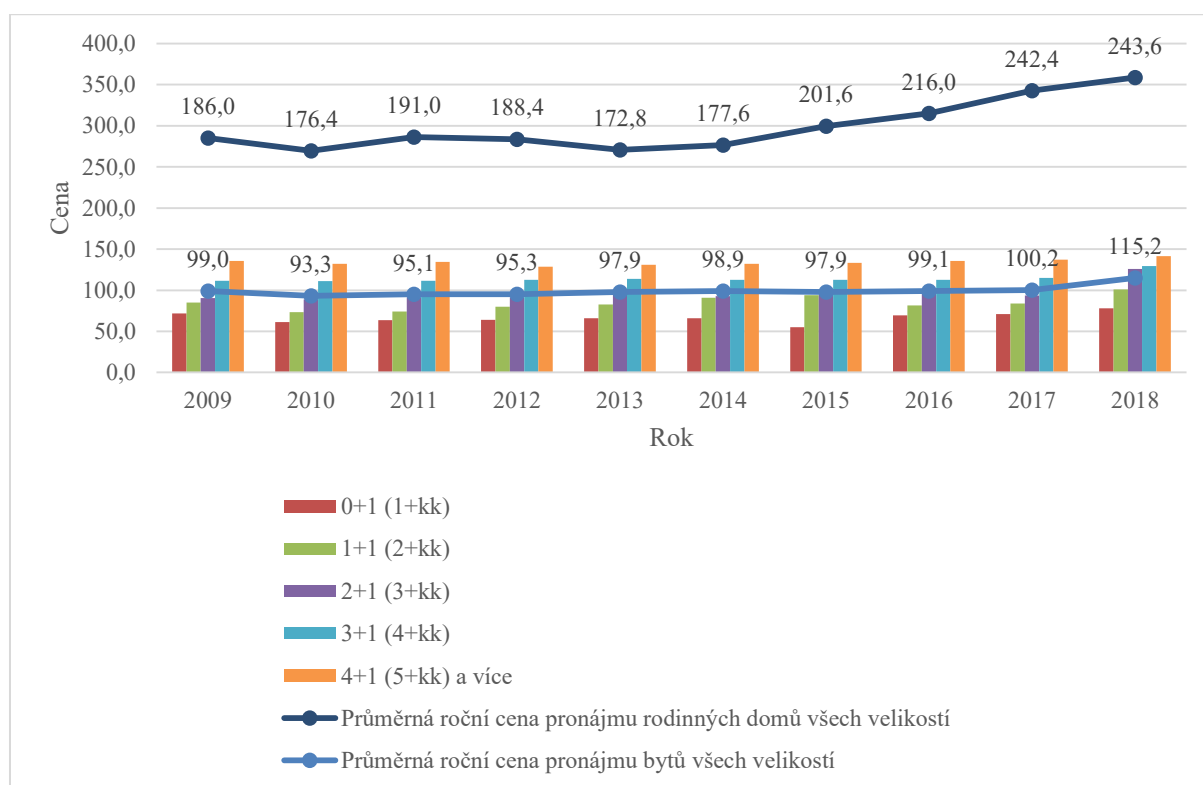
Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Jak lze vidět u výše uvedeného grafu 4.12, od roku 2012 do současné doby průměrné výše ročních pronájmů bytů všech velikostí stoupají. Nejvyšší meziroční míra růstu je však zřejmé u prvního čtvrtletí roku 2018, kdy se meziročně výše ročního pronájmu bytů všech velikostí zvedla zhruba o 8 %. V současné době se výše pronájmu bytu 0+1 (1+kk) pohybuje okolo částky 70 000 Kč/ročně, což je zhruba o 500 Kč více než v předchozím roce. Výše pronájmu bytu 1+1 (2+kk) se nyní pohybuje okolo částky 86 000 Kč/ročně a to je zhruba o 6 000 Kč více oproti roku předchozímu. Nejnižší průměrná hodnota pronájmů rodinného domu byla v roce 2010, kdy meziročně hodnota klesla o 0,8 %, výše průměrného ročního pronájmu činila částku 152 400 Kč. Naopak nejvyšší průměrná hodnota pronájmů rodinného domu je zaznamenána u prvního čtvrtletí roku 2018, kdy tato výše činí 220 800 Kč/rok. Je to meziroční nárůst výše pronájmů o zhruba 8 %.

4.2.5 Vývoj v okrese Opava

Jak již bylo zmíněno u vývoje prodejních cen rodinných domů a bytů, tak i zde zaobírá okres Opava první místo v žebříčku, co se týče nejdražších průměrných cen pronájmů vybraných druhů nemovitostí v MSK. V níže uvedeném grafu je vyobrazen vývoj průměrných hodnot pronájmů rodinných domů a bytů, kde vývoj pronájmů byty je dále členěn dle dispozice.

Graf 4.13 Vývoj ročních cen pronájmů rodinných domů a bytů v okrese Opava (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděny pouze byty.

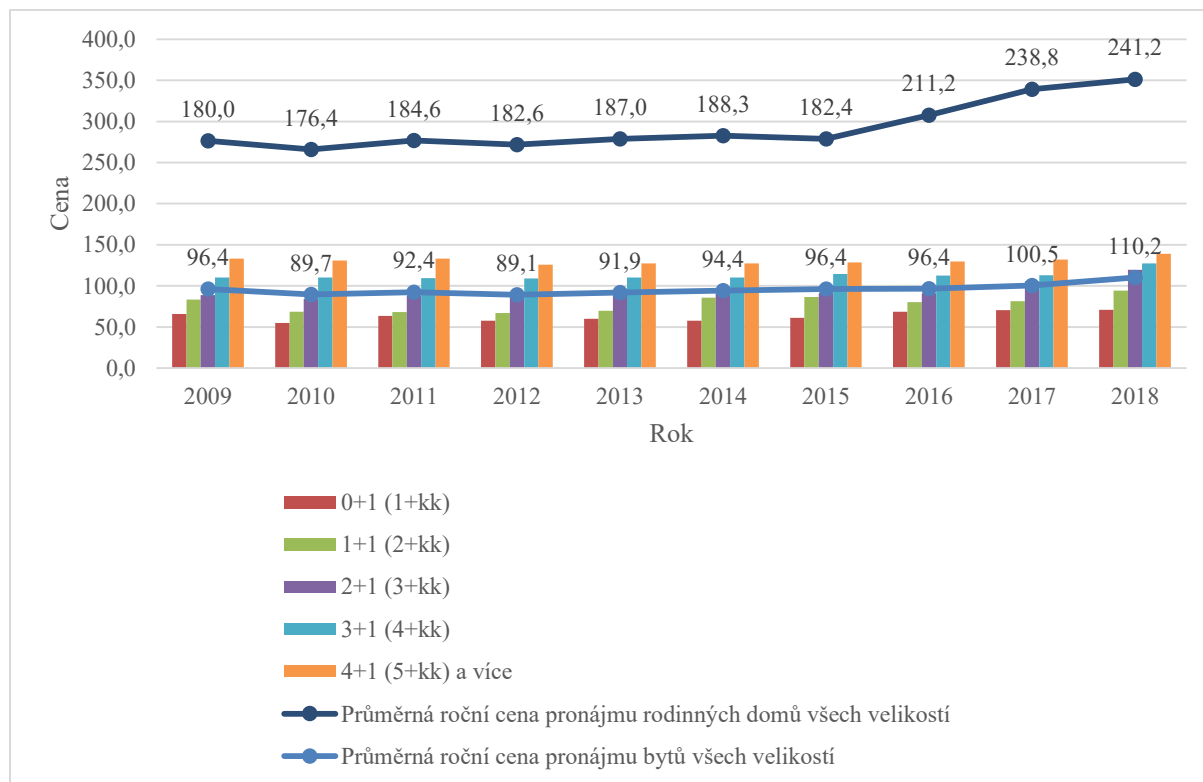
Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Již od počátku zkoumaného vývoje má okres Opava zpravidla nejvyšší ceny pronájmů. V současné době jde více do popředí okres Frýdek-Místek. V okrese Opava byly průměrné výše ročních pronájmů rodinných domů v roce 2009 na hodnotě 186 000 Kč. V současné době, tedy v roce 2018, se průměrná výše těchto pronájmů pohybuje na hodnotě 243 600 Kč, což činí nárůst za devět let ve výši 58 000 Kč. Co se týče vývoje průměrného ročního pronájmu bytů všech velikostí od roku 2009 do současnosti, je zde nárůst ve výši 16 200 Kč. V grafu 13 lze vidět u roku 2015 vysoké rozdíly v hodnotách průměrných ročních pronájmů bytů velikostí 0+1 (1+kk) a bytů velikostí 1+1 (2+kk). O rok později se však tyto rozdíly ve výši ročního nájemného liší jen zhruba o 20 000 Kč/rok. V roce 2015 byl však rozdíl ve výši 40 000 Kč/rok. Obdobně jsou na tom také byty velikostí 2+1 (3+kk) a 3+1 (4+kk). S postupem času se ceny pronájmů těchto dvou kategorií bytů k sobě více přibližují.

4.2.6 Vývoj v okrese Ostrava-město

U níže uvedeného grafu 4.14 je znázorněn vývoj průměrných ročních výší pronájmů v okrese Ostrava-město. Tento okres je současně s okresem Frýdek-Místek velice žádaný, a tak dochází k převisu poptávky nad nabídkou. Z této časové analýzy je zřejmé, že předpoklad pro snížení cen pronájmů se v blízké době neočekává, spíše ceny pronájmů ještě porostou.

Graf 4.14 Vývoj ročních cen pronájmů rodinných domů a bytů v okrese Ostrava-město (dle dispozice, v tis. Kč)



Pozn.: Hodnoty jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč). Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Dle dispozice jsou tříděné pouze byty.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Ve výše uvedeném grafu 4.14 lze vidět u roku 2012 pokles průměrných výší ročních pronájmů u obou zkoumaných typů nemovitostí. Pokles je v tomto okrese způsoben převisem nabídky starších bytů nad poptávkou. Od roku 2013 se však situace začala zlepšovat a průměrná výše ročního pronájmu bytů opět rostla. Pouze v roce 2015 se u grafu hodnota ročního pronájmu rodinných domů snížila meziročně o 3 %, což může být následkem vyšší nabídky pronájmů rodinných domů v porovnání s poptávkou. Co se týče míry růstu, výše pronájmů rodinných domů v roce 2016 meziročně vzrostla o 15,8 %, v roce 2017 vzrostla o 13,1 % a za rok 2018 o necelé jedno procento. Ceny pronájmů rodinných domů tedy stále stoupají, ale tempo růstu zpomaluje. Dle údajů v grafu se např. dnešní cena pronájmu bytu 3+1 (4+kk) pohybuje na částce 127 200 Kč/rok, zatímco v roce předchozím byla tato průměrná výše nájemného na částce 112 800 Kč/rok.

4.3 Aplikace indikátoru dostupnosti bydlení v MSK

Pro aplikaci tohoto indikátoru je dána do poměru průměrná nabídková cena bytu či rodinného domu k průměrné hrubé roční mzdě. Výsledná hodnota nám říká, kolik průměrných hrubých ročních mezd je zapotřebí vynaložit ke koupi bytu či domu v průměrné nabídkové ceně zkoumaného období a okresu.

Tabulka 4.1 Indikátor dostupnosti bytu

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
MSK	3,7	3,4	3,6	3,7	3,7	3,7	3,7	3,6	3,5
Okres Bruntál	3,3	3,0	3,0	2,8	2,8	2,9	2,8	2,9	2,9
Okres Frýdek-Místek	4,0	3,8	3,8	4,1	4,1	4,2	4,3	4,1	3,9
Okres Karviná	3,3	3,0	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	2,9	3,0
Okres Nový Jičín	3,4	3,2	3,4	3,1	3,1	3,0	3,0	3,1	3,1
Okres Opava	3,9	3,8	4,5	4,7	4,7	4,6	4,6	4,3	4,1
Okres Ostrava-město	4,1	3,7	3,9	4,3	4,3	4,4	4,3	4,0	3,8

Pozn.: Do výpočtu jsou zahrnuty průměrné nabídkové ceny bytů všech velikostí nabízené ve vybrané lokalitě k průměrné hrubé roční mzdě.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo (Nabídkové ceny bytů) a ČSÚ (Průměrná hrubá roční mzda), vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky 4.1, v rámci průměru Moravskoslezského kraje vyplývá, že nejméně průměrné roční mzdy bylo nutné vynaložit ke koupi bytu v průměrné hodnotě v roce 2010, kdy na tuto koupi bytu bylo zapotřebí vynaložit pouze 3,4 průměrné roční mzdy. Co se týče jednotlivých okresů, tak v roce 2009 bylo zapotřebí nejméně průměrné roční mzdy, ke koupi bytu v průměrné ceně, v okrese Bruntál a naopak nejvíce v okrese Ostrava-město. V roce 2017 bylo zapotřebí v okrese Bruntál vynaložit pouze 2,9 průměrných hrubých ročních mezd ke koupi bytu průměrné nabízené ceny, z čehož vyplývá, že v rámci okresu Bruntál bylo koupě bytu dostupnější, než bylo v roce 2009. Podobná situace je také ve zbylých okresech MSK, výjimkou je pouze okres Opava, v němž je v roce 2017 oproti roku 2009 dostupnost bytu menší.

Tabulka 4.2 Indikátor dostupnosti rodinného domu

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
MSK	9,1	8,9	9,9	9,6	10,2	10,3	10,3	10,3	9,6
Okres Bruntál	8,3	7,9	9,2	8,9	9,3	9,3	9,1	9,8	8,5
Okres Frýdek-Místek	9,5	9,3	10,5	10,2	10,8	11,3	11,3	11,2	10,4
Okres Karviná	7,9	7,8	8,7	8,6	9,0	8,9	9,2	9,2	8,7
Okres Nový Jičín	8,6	8,4	9,1	9,1	9,3	9,2	9,1	9,5	9,7
Okres Opava	10,4	10,2	11,3	10,8	12,3	12,5	12,3	11,9	10,6
Okres Ostrava-město	10,1	9,7	10,7	10,3	10,6	10,5	10,5	10,2	10,0

Pozn.: Do výpočtu jsou zahrnuty průměrné nabídkové ceny rodinných domů všech velikostí nabízené ve vybrané lokalitě k průměrné hrubé roční mzdě.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo (Nabídkové ceny rodinných domů) a ČSÚ (Průměrná hrubá roční mzda), vlastní zpracování

V této tabulce 4.2 je situace horší, jelikož rodinné domy jsou v průměru dražší než byty, tudíž je zapotřebí vynaložit více průměrných ročních hrubých mezd ke koupi rodinného domu v průměrně nabízené ceně. Z tabulky vyplývá, že nejvíce průměrných ročních hrubých mezd je zapotřebí vynaložit ke koupi rodinného domu v ceně průměrně nabízené v okrese Opava. Naopak nejméně těchto prostředků se v průměru vynaloží ke koupi rodinného domu v okrese Bruntál.

4.4 Zhodnocení výsledků

Na základě zkoumaného vývoje cen vybraných druhů nemovitostí lze vyhodnotit okres Bruntál jako jeden z nejlevnějších okresů Moravskoslezského kraje, co se nabídek rodinných domů a bytů týče. Již od počátku zkoumaného vývoje se nabídkové ceny zkoumaných druhů nemovitostí tohoto okresu pohybovaly na nejnižších hodnotách. Naopak okres Opava je dle zkoumaného vývoje téměř každoročně nejdražším okresem Moravskoslezského kraje. Průměrné nabídkové ceny rodinných domů a bytů v okrese Opava jsou často o dvě třetiny vyšší. V okrese Nový Jičín jsou ceny zhruba průměrné k porovnání s celým MSK. Okres Karviná se s cenovým vývojem vybraných druhů nemovitostí často naklání k okresu Bruntál, nicméně cenový vývoj zkoumaných druhů nemovitostí je na vyšší úrovni. A nakonec jsou takřka vyrovnané okresy v tomto zkoumání, jímž je okres Frýdek-Místek a okres Ostrava-město. Stručný vývoj nabídkových cen rodinných domů a bytů jednotlivých okresů je stručně popsán v předchozích částech této kapitoly.

5. ZÁVĚR

Pro zkoumání vývoje cen vybraných druhů nemovitostí je důležité někde získat informace, jež se nabídkových cen týkají. Tyto cenová data o nabídkových cenách jednotlivých druhů nemovitostí, tedy rodinných domů a bytů, týkající se okresů Moravskoslezského kraje a období od roku 2009 do současnosti, byla sbírána z každého měsíce jednotlivého zkoumaného roku z inzertních novin Avízo, jež jsou zpřístupněny prostřednictvím Moravskoslezské vědecké knihovny v Ostravě.

Podrobný cenový vývoj v číslech je vypracován v tabulkách a uveřejněn v přílohách této práce. Cenové údaje o nabídkách rodinných domů jsou v jednotlivých zkoumaných letech zprůměrována za konkrétní okres a cenové údaje o nabídkách bytů jsou dále podrobněji rozčleněna dle dispozic bytu. Mezi dispoziční řešení bytů, jež bylo použito v této práci, patří byt 0+1 (1+kk), 1+1 (2+kk), 2+1 (3+kk), 3+1 (4+kk) a poslední kategorií dispozičního řešení bytu je 4+1 (5+kk) a více.

Cílem bakalářské práce bylo provedení výše zmíněného vývoje a zjištění vývoje dostupnosti bydlení v jednotlivých okresech Moravskoslezského kraje.

Bakalářská práce byla rozdělena do pěti kapitol. První kapitolou byl úvod, v němž bylo shrnuto, co je cílem práce a čemu byla věnována pozornost. Dále druhá a zároveň z části třetí kapitola byla součástí teoretické části, ve které byl popsán trh nemovitých věcí, stručná charakteristika bydlení, od poptávky a nabídky na trhu s nemovitostmi po vybrané ukazatele ovlivňující cenovou nabídku nemovitostí. Čtvrtá kapitola se věnovala zhodnocení a interpretaci dosažených výsledků zkoumání vývoje nabídkových cen vybraných druhů nemovitostí a pátá kapitola je zároveň závěrečnou částí této práce.

V druhé kapitole této práce byla věnována pozornost charakteristice trhu nemovitostí, popsání typů bydlení z hlediska vlastnictví a na vybraných ukazatelích, jež ovlivňují výši cen nemovitostí, byl proveden vývoj v Moravskoslezském kraji v období od roku 2009 do současnosti.

V třetí kapitole byla věnována pozornost především charakteristikám jednotlivých zkoumaných okresů, jejich vývojem nabídkových cen rodinných domů a bytů, jejichž hodnoty jsou uvedeny v tabulkách a vývoj jednotlivých faktorů, jež jsou také uvedeny v tabulkách této kapitoly a stručně popsány.

Čtvrtá kapitola byla stěžejní kapitolou, týkala se interpretací dosažených výsledků, jež bylo formou grafů znázorněny a dále popsány pro jednotlivé zkoumané oblasti a jednotlivá léta.

Vývoj výši nabídkových cen rodinných domů a bytů v jednotlivých okresech ve zkoumaném období, jímž bylo období od roku 2009 do současnosti, přičemž údaje týkající se nabídkových cen, vybraných zkoumaných druhů nemovitostí roku 2018, jsou zprůměrovány a uvedeny za první čtvrtletí tohoto roku, je stručně rozebrán v předchozí kapitole této bakalářské práce, čímž je **cíl** práce splněn.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

Odborná literatura

POLÁKOVÁ, O. A KOL.: Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

BAKOVÁ, L. A KOL.: Bydlení, MU Brno, 1997. 124 s. ISBN 80-210-1586-1.

DUŠEK, D.: Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, 2015. 151 s. ISBN 978-80-245-2110-7.

MACÁKOVÁ, L. a kol.: Mikroekonomie, 2007. ISBN 80-86175-56-0.

FIALA, J.: Bytové vlastnictví v České republice. IURIDICA BRUNENSIA, Brno 1995. 152 s. ISBN 80-859-6406-6.

SÝKORA, L.: Mezi státem a trhem. Brno, 2004. ISBN 04-153-2950-7.

SLAVATA, D.: Vybrané problémy obecní bytové politiky. Veřejná správa 1/2000. Ostrava: VŠB-TU, 2000.

Ostatní zdroje

LUX, M.: Mikroekonomie bydlení - [online]. © 2018 [cit. 2018-2-8]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/profile/Martin_Lux/publication/39902549_Mikroekonomie_bydleni/links/53d118e50cf2f7e53cfbce8b/Mikroekonomie-bydleni.pdf

PENÍZE, Nákup a prodej nemovitostí - [online]. © 2018 [cit. 2018-2-17]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/300374-druzstevni-byt-v-cem-je-vyhodnejsi-nez-byt-v-osobnim-vlastnictvi>

VLASTNÍCI, Vliv nabídky a poptávky na prodeji nemovitosti - [online]. © 2018 [cit. 2018-4-17]. Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/nabidka-poptavka-ovlivuje-prodej-nemovitosti.php>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, Okresy Moravskoslezského kraje - [online]. © 2018 [cit. 2018-3-2]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xt/okresy>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, Okres Bruntál - [online]. © 2018 [cit. 2018-3-11]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_bruntal

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, Okres Frýdek-Místek - [online]. © 2018 [cit. 2018-3-15]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/okres_frydek_mistek

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, Okres Karviná - [online]. © 2018 [cit. 2018-3-19]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_karvina

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, Okres Nový Jičín - [online]. © 2018 [cit. 2018-4-1].
Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/okres_novy_jicin

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, Okres Opava - [online]. © 2018 [cit. 2018-4-7]. Dostupné z:
https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_opava

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, Okres Ostrava-město - [online]. © 2018 [cit. 2018-4-15].
Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_ostrava_mesto

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, Průměrná mzda - [online]. © 2018 [cit. 2018-5-8]. Dostupné
z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/prumerne-mzdy>

HYPOINDEX, Průměrná úroková sazba - [online]. © 2018 [cit. 2018-5-9]. Dostupné
z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex>

ÚŘAD PRÁCE ČESKÉ REPUBLIKY, Zaměstnanost - [online]. © 2018 [cit. 2018-5-9].
Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/cs/10>

Zákon č. 72/1994 Sb., ze dne 24. března 1994 o vlastnictví bytů - [online]. © 2018 [cit. 2018-2-3]. Dostupný z: <http://www.portalsvj.cz/legislativa/72-1994-sb-zakon-o-vlastnictvi-bytu>

Zákon č. 89/2012 Sb., ze dne 22. března 2012 o skončení nájmu - [online]. © 2018 [cit. 2018-2-15]. Dostupný z: <https://www.mesec.cz/zakony/obcansky-zakonik-2014/f4586170/>

Zákon č. 319/1993 Sb., ze dne 1. ledna 1994 o příspěvku na nájemné - [online]. © 2018 [cit. 2018-2-15]. Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-319>

Zákon č. 117/1995 Sb., ze dne 1. července 1995 o státní sociální podpoře - [online]. © 2018 [cit. 2018-2-18]. Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-117>

zákona č. 190/2004 Sb., ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech - [online]. © 2018 [cit. 2018-3-1]. Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

AVÍZO, Inzertní noviny severní Moravy a Slezska - Moravskoslezská vědecká knihovna v Ostravě. Roky: 2009-2018.

SEZNAM ZKRATEK

ČSFR – Česká a Slovenská Federativní Republika

ČR – Česká republika

ÚP – Úřad práce

MSK – Moravskoslezský kraj

SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů

HDP – Hrubý domácí produkt

OKD – Ostravsko Karvinské doly

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 11.5.2018

Eva Koučková

jméno a příjmení studenta

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Cenová nabídka domů a bytů r. 2009
- Příloha č. 2 Cenová nabídka domů a bytů r. 2010
- Příloha č. 3 Cenová nabídka domů a bytů r. 2011
- Příloha č. 4 Cenová nabídka domů a bytů r. 2012
- Příloha č. 5 Cenová nabídka domů a bytů r. 2013
- Příloha č. 6 Cenová nabídka domů a bytů r. 2014
- Příloha č. 7 Cenová nabídka domů a bytů r. 2015
- Příloha č. 8 Cenová nabídka domů a bytů r. 2016
- Příloha č. 9 Cenová nabídka domů a bytů r. 2017
- Příloha č. 10 Cenová nabídka domů a bytů r. 2018 – první čtvrtletí

Příloha č. 1 Cenová nabídka domů a bytů r. 2009 (V tis. Kč)

OKRESY MSK	BYTY - Prodej					Průměrná cena bytů (všechny velikosti)	DOMY - Prodej (všechny velikosti)
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více		
Bruntál	440	715	820	983	1200	831,6	2100
Frydek-Místek	666	847	940	1099	1581	1026,6	2405
Karviná	396	500	797	1185	1332	842,0	2000
Nový Jičín	500	725	825	975	1260	857,0	2190
Opava	627	640	790	1110	1725	978,4	2630
Ostrava - město	647	796	943	1149	1618	1030,6	2550
Průměrná cena (všechny okresy MSK)	546,0	703,8	852,5	1083,5	1452,7	927,7	2312,5
OKRESY MSK	BYTY - Pronájem (roční výše)					Průměrná výše pronájmu bytů (všechny velikosti)	DOMY - Pronájem (roční výše, všechny velikosti)
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více		
Bruntál	64,8	78,0	84,0	98,4	118,8	88,8	132,0
Frydek-Místek	69,6	82,8	85,8	108,0	132,0	95,6	192,0
Karviná	64,6	76,8	82,8	90,0	120,0	86,8	134,4
Nový Jičín	68,4	77,8	84,0	100,2	123,0	90,7	153,6
Opava	71,9	85,2	90,6	111,6	135,6	99,0	186,0
Ostrava - město	66,0	83,4	88,8	110,4	133,2	96,4	180,0
Průměrná výše pronájmu (všechny okresy MSK)	67,5	80,7	86,0	103,1	127,1	92,9	163,0

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč) sbíraných z inzertních novin Avizo. Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat.

Zdroj: Inzertní noviny Avizo, vlastní zpracování

Příloha č. 2 Cenová nabídka domů a bytů r. 2010 (V tis. Kč)

OKRESY MSK	BYTY - Prodej					Průměrná cena bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné ceny bytů všech velikostí	DOMY - Prodej (všechny velikosti)	Míra růstu prodeje domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	540	670	720	890	1050	774,0	-6,9%	2030	-3,3%
Frydek-Místek	626	822	980	1092	1330	970,0	-5,5%	2403	-0,1%
Karviná	560	667	730	870	1089	783,2	-7,0%	2019	1,0%
Nový Jičín	585	690	818	903	1090	817,2	-4,6%	2160	-1,4%
Opava	628	825	980	1085	1401	983,7	0,5%	2621	-0,3%
Ostrava - město	553	715	954	1170	1400	958,4	-7,0%	2500	-2,0%
Průměrná cena (všechny okresy MSK)	582,0	731,5	863,7	1001,7	1226,6	881,1	-5,0%	2288,8	-1,0%
OKRESY MSK	BYTY - Pronájem (roční výše)					Průměrná výše pronájmu bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné výše pronájmu bytů všech velikostí	DOMY - Pronájem (roční výše, všechny velikosti)	Míra růstu pronájmu domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	46,7	58,8	82,8	100,8	115,7	81,0	-8,8%	130,8	-0,9%
Frydek-Místek	60,0	75,6	86,4	104,4	119,8	89,2	-6,7%	180,0	-6,3%
Karviná	42,6	62,4	81,6	95,2	119,0	80,2	-7,7%	132,0	-1,8%
Nový Jičín	60,0	66,0	85,8	98,4	117,6	85,6	-5,6%	152,4	-0,8%
Opava	61,2	73,2	89,0	111,1	132,0	93,3	-5,7%	176,4	-5,2%
Ostrava - město	55,0	68,4	84,0	110,2	130,8	89,7	-6,9%	176,4	-2,0%
Průměrná výše pronájmu (všechny okresy MSK)	54,2	67,4	84,9	103,3	122,5	86,5	-6,9%	158,0	-3,1%

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč) sbíraných z inzertních novin Avizo. Jedem zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat.

Zdroj: Inzertní noviny Avizo, vlastní zpracování

Příloha č. 3 Cenová nabídka domů a bytů r. 2011 (V tis. Kč)

OKRESY MSK	BYTY - Prodej						Průměrná cena bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné ceny bytů všech velikostí	DOMY - Prodej (všechny velikosti)	Míra růstu prodeje domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk)	a více				
Bruntál	525	645	823	907	1140		808,0	4,4%	2430	19,7%
Frydek-Místek	580	820	970	1205	1450		1005,0	3,6%	2790	16,1%
Karviná	530	665	840	912	1190		827,4	5,6%	2305	14,2%
Nový Jičín	540	680	930	1120	1200		894,0	9,4%	2415	11,8%
Opava	593	840	1230	1620	1750		1206,6	22,7%	3000	14,5%
Ostrava - město	577	830	968	1280	1480		1027,0	7,2%	2850	14,0%
Průměrná cena (všechny okresy MSK)	557,5	746,7	960,2	1174,0	1368,3		961,3	9,1%	2631,7	15,0%
OKRESY MSK	BYTY - Pronájem (roční výše)						Průměrná výše pronájmu bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné výše pronájmu bytů všech velikostí	DOMY - Pronájem (roční výše, všechny velikosti)	Míra růstu pronájmu domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk)	a více				
Bruntál	49,6	62,6	85,0	102,7	115,8		83,1	2,7%	147,4	12,7%
Frydek-Místek	61,8	67,9	87,5	110,4	135,6		92,6	3,8%	182,4	1,3%
Karviná	50,4	64,2	84,0	106,8	119,0		84,9	5,9%	147,6	11,8%
Nový Jičín	61,2	69,6	85,0	103,2	120,0		87,8	2,6%	169,8	11,4%
Opava	63,7	74,2	91,4	111,6	134,6		95,1	1,9%	191,0	8,3%
Ostrava - město	63,4	68,3	87,6	109,6	133,2		92,4	3,1%	184,6	4,6%
Průměrná výše pronájmu (všechny okresy MSK)	58,3	67,8	86,7	107,4	126,4		89,3	3,3%	170,5	7,9%

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč) sbíraných z inzertních novin Avízo. Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Příloha č. 4 Cenová nabídka domů a bytů r. 2012 (V tis. Kč)

OKRESY MSK	BYTY - Prodej					Průměrná cena bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné ceny bytů všech velikostí	DOMY - Prodej (všechny velikosti)	Míra růstu prodeje domů všechny velikosti
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	385	450	595	910	1200	708,0	-12,4%	2380	-2,1%
Frydek-Místek	495	700	930	1300	1500	985,0	-2,0%	2730	-2,2%
Karviná	380	420	615	960	1250	725,0	-12,4%	2300	-0,2%
Nový Jičín	400	610	725	1220	1450	881,0	-1,5%	2430	0,6%
Opava	500	845	960	1370	1590	1053,0	-12,7%	2910	-3,0%
Ostrava - město	430	520	908	1210	1350	883,6	-14,0%	2760	-3,2%
Průměrná cena (všechny okresy MSK)	431,7	590,3	788,3	1161,7	1390,0	872,6	-9,2%	2585,0	-1,8%
OKRESY MSK	BYTY - Pronájem (roční výše)					Průměrná výše pronájmu bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné výše pronájmu bytů všechny velikosti	DOMY - Pronájem (roční výše, všechny velikosti)	Míra růstu pronájmu domů všechny velikosti
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	50,6	62,4	82,7	96,0	112,8	80,9	-2,7%	142,8	-3,1%
Frydek-Místek	58,8	67,3	84,7	105,7	125,9	88,5	-4,5%	178,2	-2,3%
Karviná	51,6	61,2	82,8	96,7	115,2	81,5	-4,0%	132,0	-10,6%
Nový Jičín	52,7	66,0	83,4	98,2	117,6	83,6	-4,8%	156,0	-8,1%
Opava	64,0	80,0	91,1	112,8	128,5	95,3	0,2%	188,4	-1,4%
Ostrava - město	57,6	67,2	85,8	109,1	126,0	89,1	-3,5%	182,6	-1,0%
Průměrná výše pronájmu (všechny okresy MSK)	55,9	67,4	85,1	103,1	121,0	86,5	-3,2%	163,3	-4,2%

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč) sbíraných z inzertních novin Avizo. Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat.

Zdroj: Inzertní noviny Avizo, vlastní zpracování

Příloha č. 5 Cenová nabídka domů a bytů r. 2013 (V tis. Kč)

OKRESY MSK	BYTY - Prodej					Průměrná cena bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné ceny bytů všech velikostí	DOMY - Prodej (všechny velikosti)	Míra růstu prodeje domů všech velikostí
	0+1 (1+k)	1+1 (2+k)	2+1 (3+k)	3+1 (4+k)	4+1 (5+k) a více				
Bruntál	415	440	630	926	1360	754,2	6,5%	2500	5,0%
Frydek-Místek	506	630	920	1680	1800	1107,2	12,4%	2906	6,4%
Karviná	400	580	649	900	1440	793,8	9,5%	2420	5,2%
Nový Jičín	436	590	740	930	1500	839,2	-4,7%	2490	2,5%
Opava	580	750	990	1890	2050	1252,0	18,9%	3305	13,6%
Ostrava - město	439	650	989	1770	1900	1149,6	30,1%	2860	3,6%
Průměrná cena (všechny okresy MSK)	462,7	606,7	819,7	1349,3	1675,0	982,7	12,6%	2746,8	6,3%
OKRESY MSK	BYTY - Pronájem (roční výše)					Průměrná výše pronájmu bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné výše pronájmu bytů všech velikostí	DOMY - Pronájem (roční výše, všechny velikosti)	Míra růstu pronájmu domů všech velikostí
	0+1 (1+k)	1+1 (2+k)	2+1 (3+k)	3+1 (4+k)	4+1 (5+k) a více				
Bruntál	51,6	63,6	85,2	98,3	114,2	82,6	2,1%	143,5	0,5%
Frydek-Místek	59,8	78,6	90,2	106,7	127,6	92,6	4,6%	181,8	2,0%
Karviná	52,6	63,6	85,8	97,2	119,0	83,6	2,6%	147,6	11,8%
Nový Jičín	52,7	67,3	87,4	99,1	126,0	86,5	3,5%	163,2	4,6%
Opava	66,0	82,8	96,0	113,8	131,2	97,9	21,7%	172,8	-8,3%
Ostrava - město	60,0	69,6	92,4	110,3	127,3	91,9	3,1%	187,0	2,4%
Průměrná výše pronájmu (všechny okresy MSK)	57,1	70,9	89,5	104,2	124,2	89,2	6,2%	166,0	1,6%

Pozn. : Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč) sbíraných z inzertních novin Avizo. Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat.

Zdroj: Inzertní noviny Avizo, vlastní zpracování

Příloha č. 6 Cenová nabídka domů a bytů r. 2014 (V tis. Kč)

OKRESY MSK	BYTY - Prodej					Průměrná cena bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné ceny bytů všech velikostí	DOMY - Prodej (všechny velikosti)	Míra růstu prodeje domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	420	458	790	930	1388	797,2	5,7%	2560	2,4%
Frydek-Místek	580	715	921	1750	1870	1167,2	5,4%	3130	7,7%
Karviná	490	579	680	960	1450	831,8	4,8%	2460	1,7%
Nový Jičín	455	597	730	970	1400	830,4	-1,0%	2530	1,6%
Opava	589	749	975	1920	2088	1264,2	1,0%	3450	4,4%
Ostrava - město	586	752	996	1800	1908	1208,4	5,1%	2900	1,4%
Průměrná cena (všechny okresy MSK)	520,0	641,7	848,7	1388,3	1684,0	1016,5	3,4%	2838,3	3,3%
OKRESY MSK	BYTY - Pronájem (roční výše)					Průměrná výše pronájmu bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné výše pronájmu bytů všech velikostí	DOMY - Pronájem (roční výše, všechny velikosti)	Míra růstu pronájmu domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	52,7	64,6	85,6	99,6	114,7	83,4	1,0%	143,9	0,3%
Frydek-Místek	60,7	79,2	91,1	109,2	128,8	93,8	1,3%	182,8	0,5%
Karviná	63,6	68,8	86,4	98,4	118,8	87,2	4,2%	152,3	3,2%
Nový Jičín	52,8	68,2	88,2	99,6	127,8	87,3	0,9%	200,6	22,9%
Opava	66,0	91,0	92,6	112,8	132,0	98,9	1,0%	177,6	2,8%
Ostrava - město	57,6	85,8	91,0	110,4	127,2	94,4	2,7%	188,3	0,7%
Průměrná výše pronájmu (všechny okresy MSK)	58,9	76,2	89,1	105,0	124,9	90,8	1,8%	174,2	5,0%

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč) sbíraných z inzertních novin Avízo. Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Příloha č. 7 Cenová nabídka domů a bytů r. 2015 (V tis. Kč)

OKRESY MSK	BYTY - Prodej					Průměrná cena bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné ceny bytů všech velikostí	DOMY - Prodej (všechny velikosti)	Míra růstu prodeje domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	430	460	798	920	1395	800,6	0,4%	2600	1,6%
Frydek-Místek	690	795	950	1790	1910	1227,0	5,1%	3220	2,9%
Karviná	480	588	690	976	1550	856,8	3,0%	2630	6,9%
Nový Jičín	460	600	750	970	1490	854,0	2,8%	2600	2,8%
Opava	680	890	980	1980	2000	1306,0	3,3%	3490	1,2%
Ostrava - město	598	760	940	1870	1900	1213,6	0,4%	2980	2,8%
Průměrná cena (všechny okresy MSK)	556,3	682,2	851,3	1417,7	1707,5	1043,0	2,6%	2920	2,9%
OKRESY MSK	BYTY - Pronájem (roční výše)					Průměrná výše pronájmu bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné výše pronájmu bytů všech velikostí	DOMY - Pronájem (roční výše, všechny velikosti)	Míra růstu pronájmu domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	54,6	65,9	85,2	101,3	115,2	84,4	1,2%	160,8	11,8%
Frydek-Místek	68,4	80,8	86,4	111,6	129,6	95,4	1,7%	192,0	5,1%
Karviná	64,6	79,2	88,8	98,4	117,6	89,7	2,9%	162,0	6,4%
Nový Jičín	57,6	68,4	88,8	102,0	128,9	89,1	2,1%	171,6	-14,5%
Opava	55,2	94,0	94,3	112,6	133,4	97,9	-1,0%	201,6	13,5%
Ostrava - město	61,2	86,6	91,2	114,6	128,4	96,4	2,1%	182,4	-3,1%
Průměrná výše pronájmu (všechny okresy MSK)	60,3	79,1	89,1	106,7	125,5	92,2	1,5%	178,4	2,4%

Pozn : Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč) sbíraných z inzertních novin Avízo. Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Příloha č. 8 Cenová nabídka domů a bytů r. 2016 (V tis. Kč)

OKRESY MSK	BYTY - Prodej					Průměrná cena bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné ceny bytů všech velikostí	DOMY - Prodej (všechny velikosti)	Míra růstu prodeje domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	490	575	830	925	1500	864,0	7,9%	2889	11,1%
Frydek-Místek	598	750	1150	1400	2100	1199,6	-2,2%	3300	2,5%
Karviná	542	590	820	900	1400	850,4	-0,7%	2700	2,7%
Nový Jičín	498	690	810	990	1580	913,6	7,0%	2800	7,7%
Opava	690	880	1190	1280	2300	1268,0	-2,9%	3500	0,3%
Ostrava - město	580	790	1100	1190	2180	1168,0	-3,8%	3000	0,7%
Průměrná cena (všechny okresy MSK)	566,3	712,5	983,3	1114,2	1843,3	1043,9	0,1%	3031,5	3,9%
OKRESY MSK	BYTY - Pronájem (roční výše)					Průměrná výše pronájmu bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné výše pronájmu bytů všech velikostí	DOMY - Pronájem (roční výše, všechny velikosti)	Míra růstu pronájmu domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	54,0	69,6	87,0	103,2	120,0	86,8	2,8%	194,4	20,9%
Frydek-Místek	69,6	80,3	87,6	112,2	130,8	96,1	0,8%	204,0	6,3%
Karviná	66,0	72,0	91,0	103,0	118,7	90,1	0,5%	192,0	18,5%
Nový Jičín	69,5	76,8	88,8	100,8	126,0	92,4	3,6%	202,2	17,8%
Opava	69,6	81,6	95,9	112,8	135,6	99,1	1,2%	216,0	7,1%
Ostrava - město	68,6	80,2	91,2	112,6	129,6	96,4	0,0%	211,2	15,8%
Průměrná výše pronájmu (všechny okresy MSK)	66,2	76,7	90,2	107,4	126,8	93,5	1,4%	203,3	14,0%

Pozn. : Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč) sbrávaných z inzertních novin Avízo. Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování

Příloha č. 9 Cenová nabídka domů a bytů r. 2017 (V tis. Kč)

OKRESY MSK	BYTY - Prodej					Průměrná cena bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné ceny bytů všech velikostí	DOMY - Prodej (všechny velikosti)	Míra růstu prodeje domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	570	682	880	936	1630	939,6	8,8%	2720	-5,8%
Frydek-Místek	606	772	1190	1480	2205	1250,6	4,3%	3350	1,5%
Karviná	580	630	856	1005	1690	952,2	12,0%	2800	3,7%
Nový Jičín	589	710	845	1120	1630	978,8	7,1%	3100	10,7%
Opava	702	899	1230	1380	2403	1322,8	4,3%	3400	-2,9%
Ostrava - město	600	850	1172	1250	2210	1216,4	4,1%	3200	6,7%
Průměrná cena (všechny okresy MSK)	607,8	757,2	1028,8	1195,2	1961,3	1110,1	6,3%	3095,0	2,1%
OKRESY MSK	BYTY - Pronájem (roční výše)					Průměrná výše pronájmu bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné výše pronájmu bytů všech velikostí	DOMY - Pronájem (roční výše, všechny velikosti)	Míra růstu pronájmu domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	62,4	75,0	88,3	104,3	122,4	90,5	4,3%	207,6	6,8%
Frydek-Místek	70,8	86,4	93,6	112,6	131,8	99,0	3,0%	231,6	13,5%
Karviná	67,2	74,4	91,1	105,6	121,1	91,9	1,9%	225,6	17,5%
Nový Jičín	69,6	80,4	89,3	102,6	126,6	93,7	1,4%	204,0	0,9%
Opava	71,2	83,9	93,6	115,2	137,2	100,2	1,1%	242,4	12,2%
Ostrava - město	70,7	81,6	105,6	112,8	132,0	100,5	4,3%	238,8	13,1%
Průměrná výše pronájmu (všechny okresy MSK)	68,6	80,3	93,6	108,8	128,5	96,0	2,7%	225,0	10,7%

Pozn. : Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč) sbíraných z inzertních novin Avizo. Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat.

Zdroj: Inzertní noviny Avizo, vlastní zpracování

Příloha č. 10 Cenová nabídka domů a bytů r. 2018 – první čtvrtletí (V tis. Kč)

OKRESY MSK	BYTY - Prodej					Průměrná cena a bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné ceny bytů všech velikostí	DOMY - Prodej (všechny velikosti)	Míra růstu prodeje domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	580	735	915	988	1800	1003,6	6,8%	2740	0,7%
Frydek-Místek	613	860	1218	1499	2250	1288,0	3,0%	3320	-0,9%
Karviná	582	783	920	1100	1820	1041,0	9,3%	2870	2,5%
Nový Jičín	595	830	937	1190	1790	1068,4	9,2%	3180	2,6%
Opava	720	1190	1350	1389	2450	1419,8	7,3%	3460	1,8%
Ostrava - město	638	945	1285	1320	2280	1293,6	6,3%	3290	2,8%
Průměrná cena (všechny okresy MSK)	621,3	890,5	1104,2	1247,7	2065,0	1185,7	6,8%	3143,3	1,6%
OKRESY MSK	BYTY - Pronájem (roční výše)					Průměrná výše pronájmu bytů (všechny velikosti)	Míra růstu průměrné výše pronájmu bytů všech velikostí	DOMY - Pronájem (roční výše, všechny velikosti)	Míra růstu pronájmu domů všech velikostí
	0+1 (1+kk)	1+1 (2+kk)	2+1 (3+kk)	3+1 (4+kk)	4+1 (5+kk) a více				
Bruntál	68,8	81,6	103,4	109,2	126,0	97,8	8,1%	207,6	0,0%
Frydek-Místek	73,2	99,6	118,8	130,6	139,6	112,3	13,5%	232,3	0,3%
Karviná	68,2	84,0	107,4	116,3	130,0	101,2	10,1%	214,8	-4,8%
Nový Jičín	70,3	86,4	104,4	112,8	132,6	101,3	8,1%	220,8	8,2%
Opava	78,0	100,8	126,0	129,4	141,6	115,2	14,9%	243,6	0,5%
Ostrava - město	70,8	94,2	119,5	127,2	139,2	110,2	9,6%	241,2	1,0%
Průměrná výše pronájmu (všechny okresy MSK)	71,5	91,1	113,3	120,9	134,8	106,3	10,8%	226,7	0,8%

Pozn.: Hodnoty v buňkách jsou průměry minimálně deseti cen (v tis. Kč) sbíraných z inzertních novin Avízo. Jeden zkoumaný rok je vypočten z cca 720 nasbíraných dat. Data roku 2018 jsou sbírány pouze za první čtvrtletí.

Zdroj: Inzertní noviny Avízo, vlastní zpracování